

「まちづくりのルール」(協議会案)をまとめました

- 本協議会では、「まちづくりの目標」と「まちの将来像と実現イメージ」、そしてこれらを実現していくための「まちづくりのルール」について話し合いを重ねてきました。また、沿道まちづくり区域内の方々への意見吸収も併せて行ってきました。
- これらの内容を受け、今回、「まちづくりのルール」等に関する協議会案をまとめました。本日の意見交換を踏まえた上で、協議会として区に提言したいと考えています。

今までの沿道まちづくりルールの検討フロー

第5回協議会(3/24) 第6回協議会(4/21)

以下のルール案について、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
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	

第7回協議会(5/23)

区内他地区の「まちづくりのルール」について意見交換を行いました。

第8回協議会(6/26)

「まちづくりのルール」について理解を深めるために、見学会を行いました。

第9回協議会(7/28)

- 見学会の体験を踏まえ、まちづくりのルールについて意見交換を行いました。
- 「沿道まちづくり協議会ニュース」の内容について意見交換を行いました。

ニュース配布 + ハガキによる意見聴取

第10回協議会(本日)

沿道まちづくりルール(協議会案)のとりまとめ

(次回協議会) 沿道まちづくりルールに関する協議会提言書案の作成

今回のまちづくりルール（協議会案）のポイントについて

- 今までの議論および地域の皆さんとの意見も踏まえ、以前協議会で議論していた「まちづくりのルール案」を基に、今回の「まちづくりルール（協議会案）」を作成しました。今回の主なポイントは下記の通りです。

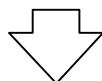
A. 「補助第 81 号線沿道の建物高さに関するルール」について

アンケート結果

- 補助第 81 号線沿道の建物高さを制限すること自体には 8 割以上の方が賛成しています。
- 制限の基準となる高さについては、より低い高さが望ましいという意見、7~8 階以上の高さも許容してもよいなど、様々な意見が出ています。

過去の協議会での意見

- 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。
- 道路整備で減った敷地で建替えるためには、いま以上の高さが必要。
- ただし 10~14 階建ての建物が連続して並ぶと閉塞感がある。
- ペンシルビルが建ち並ばないようにしたいので、高さ制限等のある程度のモラルが必要。



見直しのポイント

- 高さのルールについてはこれまで様々な意見がありましたが、協議会案としては、今までの協議会での検討経緯を踏まえ、高さの最高限度は、「原則として 7~8 階」として提示したいと考えています。
- 高さの最高限度は、補助第 81 号線沿道に指定される容積率とも密接に関連します。新しい道路の沿道にふさわしい容積率をどうするかについては、豊島区で検討する予定です。



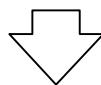
B . 「住宅地域に関するルール」について

アンケート結果

- 回答者のうち約 8 割の方が、住宅地域における建て替えを促進するような建築規制の緩和について賛成しています。

過去の協議会での意見

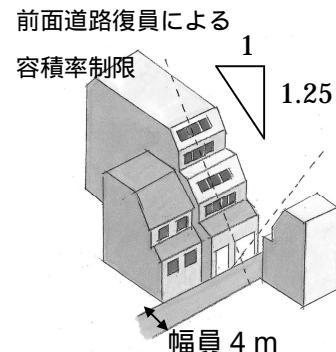
- 補助 81 号線に面していないところについては、建物の高さは 4 ~ 6 階までではなかったか、という意見がありました。



見直しのポイント

- 住宅地域において建替えを行おうとする場合、以下のような課題があります。

狭い道路が多いため、道路後退が必要となり、新築後の面積が小さくなってしまう。
道路斜線制限により建物が変形となり、3階建てが建てにくい。

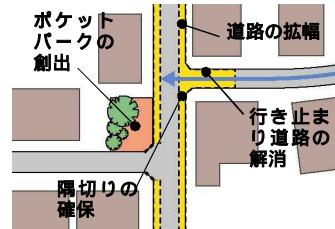


- 住宅が主体のこの地域は、「まちの将来像」として「中低層の街並み」を提示しています。住環境としてふさわしい建物高さを中低層に制限したうえで、いかに建て替えをしやすくしていくかが、この地域のルールに求められる重要なポイントです。
- 協議会案としては、「広幅員道路に面していない敷地についても少しでも建替えやすく、かつ結果的に安全かつ災害に強いまちをつくるため、今後区に建築規制の緩和等についての検討を要請します」という内容を考えています。
- またこの住宅地域においては、これまでルールの例示の一つとして、建物の「壁面後退」をあげていました。しかしながら、狭い道路の多い住宅地域で壁面後退をルール化するのは現実的には厳しいため、壁面後退のルールは削除したいと考えています。

C. その他のルールについて

「地区内の道路や広場に関するルール」について

- これまで、「地区内の道路や広場に関するルール」として、地区内の区画道路・広場等の概ねの位置を図示していました。
- 延焼防止や避難路等の役割を担う区画道路・広場等の整備は防災まちづくりにおいて必要不可欠ですが、現段階においては、整備中の防災道路を除くと、整備が望ましい区画道路・広場等の位置を具体的に図示することは困難であり、今後、街区懇談会を含む地元の意向も踏まえて具体的に検討することが必要です。
- よって、地区内の道路・広場等の整備に関しては、従来提示していた整備位置を示すルールという形ではなく、「まちの将来像と実現イメージ」のなかで、その整備について記述することにしたいと考えています。



「建物の用途に関するルール」について

- 前回協議会の意見を踏まえ、「大規模開発等の場合には、地域の活性化に貢献するための施設（集会室等）を誘導する」ことを「まちの将来像と実現イメージ」のなかに記述したいと考えています。

「緑化に関するルール」について

- 前回協議会の意見等を踏まえ、「まちの将来像と実現イメージ」のなかに、補助 81 号線沿道の緑化、都電軌道敷における緑化について加えたいと考えています。

1. まちづくりの目標と方針

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。

【方針】

- 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

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。

【方針】

- 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
- 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
- 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

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。

【方針】

- 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
- 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、建物の最高高さを制限します (ルール、)

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。

【方針】

- 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
- 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。(ルール)
ライフラインの地中化による防災性の向上を図ります。

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。

【方針】

- 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
- 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)

まちの将来像と実現イメージ

1. 補助第81号線沿道 図の(赤)の部分

- ① 燃えにくい中高層の街並みを誘導します。
- ② 交通の便のよさを活かし、既存商店街と一緒に賑わいを創出します。
- ③ 沿道建物の1階部分にはカフェ、ファッショ等のオシャレな店を誘導します。
- ④ 街路樹などで緑化された道路とします。
- ⑤ 都電の軌道敷部分は芝生等のグリーンベルトとします。



3. 坂下通り沿道 図の(緑)の部分

- 11m幅員の道路にふさわしい中層の街並みを誘導します。



2. 幹線道路沿道 図の(ピンク)の部分

- ① 幹線道路沿いにふさわしい、高層の街並みを誘導します。
- ② 人を引き込む、まちの入口として顔をつくります。



4. 商店街沿道 図の(緑)の部分

- ① 地域の生活を支える生鮮食品等の店舗を中心とした活気のある商店街を目指します。
- ② 職住近接による下町的なコミュニティを守ります。
- ③ 上下移動なく買い物を楽しめるモール的空間とします。



5. 住宅地域 図の(黄)の部分

- ① 中低層の住宅を中心とした街並みを誘導します。
- ② 接道状況の良くない敷地の解消などによる安全なまちづくりを目指します。



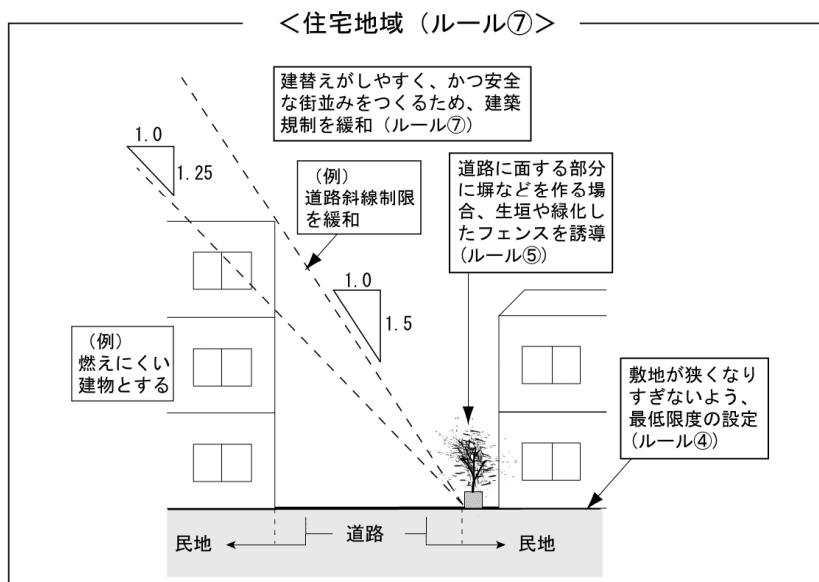
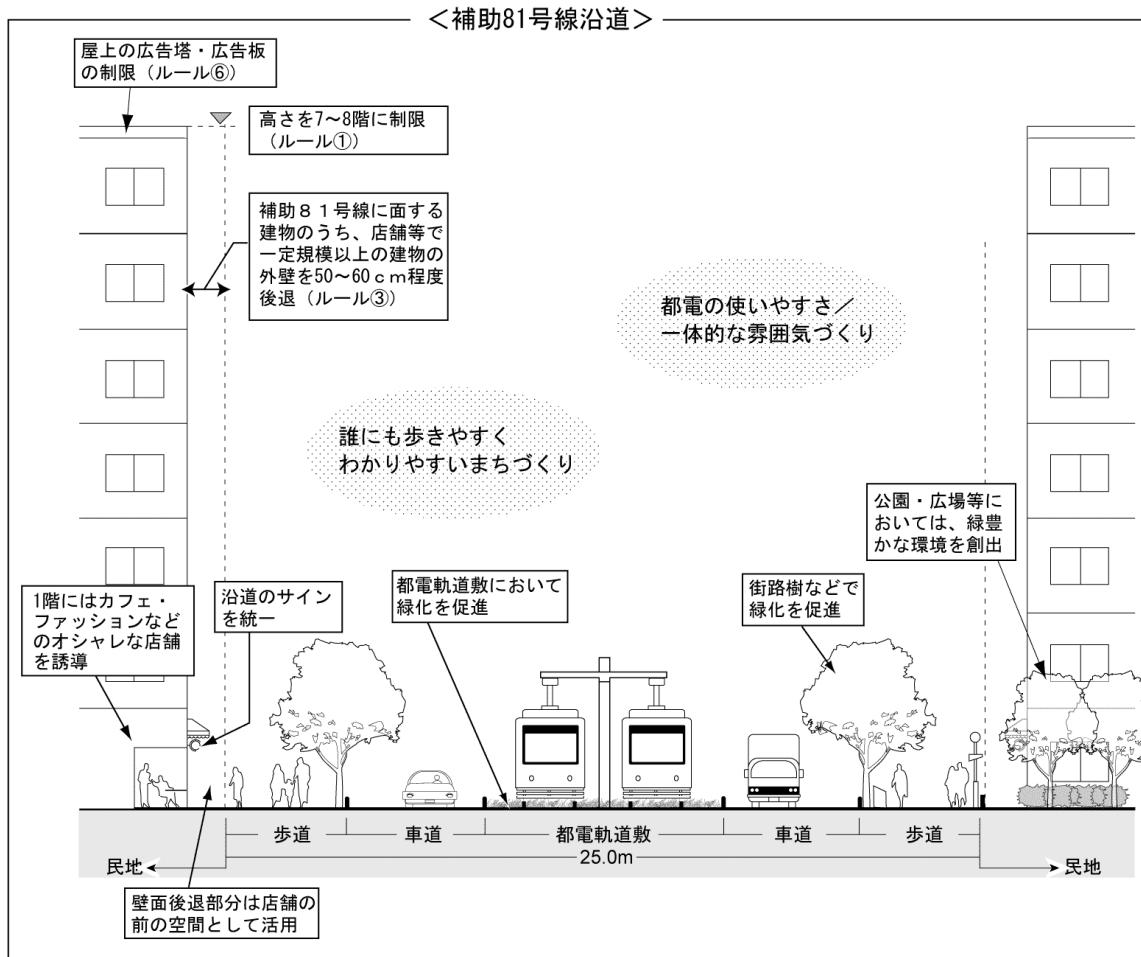
6. 区域内全域 図の(白)の部分

- ① 区画道路・公園等を整備し、安全かつ災害に強いまちづくりを目指します。
- ② 緑や公園・広場等を整備し、緑豊かな環境を形成します。
- ③ 大規模な開発等においては、地域の活性化に貢献する施設（集会室等）を誘導します。



このマップは、まちづくりのルールに基づいて、各区域の実現イメージを示すものです。マップ上では、各区域が色で区分され、その特徴や目標が記載されています。

沿道まちづくり実現イメージ



2. まちづくりのルール

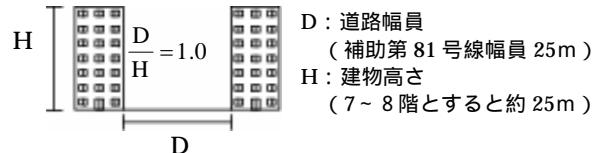
まちづくりのルール（協議会案）

補助第81号線沿道の建物の高さに関するルール

補助第81号線沿道は原則として7~8階まで の高さとするのが望ましいと考えます

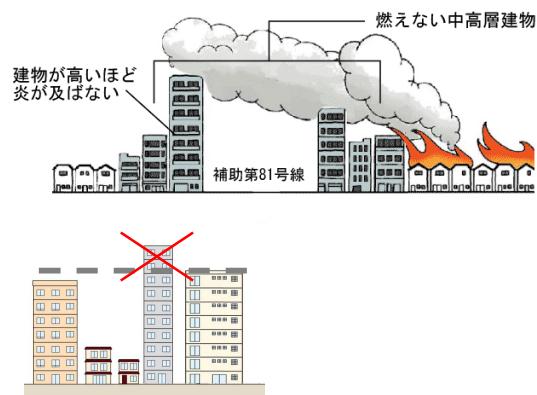
調和のとれた街路景観をつくります

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。



延焼遮断帯として効果的です

補助第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、補助第81号線沿道を延焼遮断帯として有効に機能するようになります。



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。

一定以上の敷地規模や公開空地の整備など周辺環境に配慮している場合には、上記以上の高さについても認めることも考えています

<参考>

過去の協議会での意見

- ・ 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。
- ・ 道路整備で減った敷地で建替えるためには、いま以上の高さが必要。
- ・ ただし10~14階建ての建物が連続して並ぶと閉塞感がある。
- ・ ペンシルビルが建ち並ばないようにしたいので、高さ制限等のある程度のモラルが必要。
- ・ 建替時に環境に配慮した建物については、評価を与えるルールがあつても良い。

アンケート結果

- ・ 補助第81号線沿道の建物高さを制限するルールを設けること自体には8割以上の方が賛成しています。
- ・ 制限の基準となる高さについては、より低い高さが望ましいという意見、7~8階以上の高さも許容してもよいなど、様々な意見が出ています。

建物の用途に関するルール

風俗関連施設の立地を禁止すべきと考えます。

- ・店舗と住宅が共存して、住みやすいまちをつくっていくためには、居住環境の悪化につながるような施設立地を避けることが必要です。
- ・風紀の乱れをおさえ、地区にふさわしい建物用途の導入を図るため、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することが必要と考えます。

[商業地域・近隣商業地域が指定されている区域を対象]



<参考>

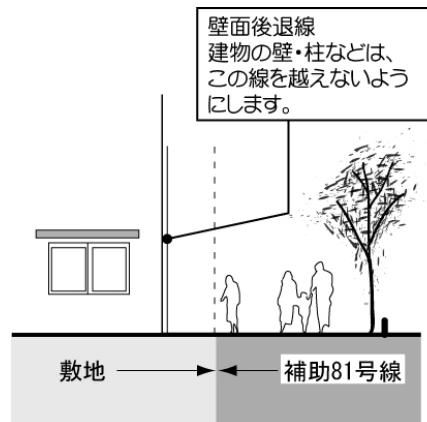
アンケート結果

- 回答者の約9割の方が、居住環境の悪化につながるような施設立地を避けるためのルールが必要であると答えています。

外壁の後退距離に関するルール

良好な環境を維持するため、外壁の後退距離を定めることが望ましいと考えます。

- 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、補助第81号線境界線に面する建物のうち店舗等で一定規模以上の建物の外壁を、50~60cm程度後退して建築することが望ましいと考えます。[補助第81号線沿道を対象]



- 隣地境界側に面した外壁・出窓等は、境界線から50cm程度離して建築してもらうことが望ましいと考えます。[すべての地区を対象]

(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)

<参考>

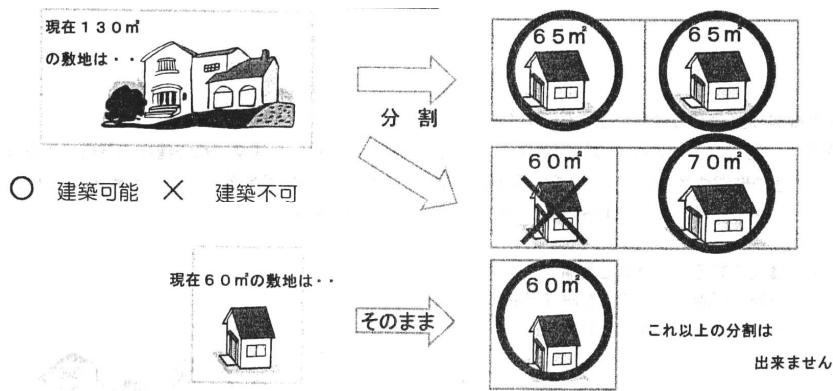
アンケート結果

- 回答者の約8割の方が、建物の外壁を敷地境界線から後退させるルールが必要であると答えています。

敷地の最低面積に関するルール

敷地の細分化を防ぐために、敷地面積の最低規模を定めることが必要と考えます

いま以上の建物の密集化を防ぐため、新たに土地を分割する際の面積の最低規模を 65 m^2 程度として定めることを考えています。なおこの場合、現在の敷地面積が 65 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。



<参考>

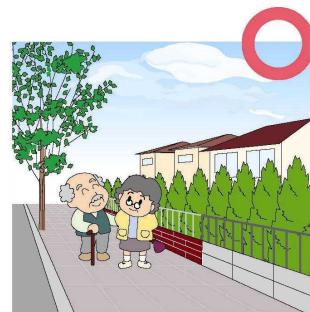
アンケート結果

- 回答者の約8割以上の方が、敷地面積の最低規模（協議会の提案では 65 m^2 ）を定めるルールが必要であると答えています。

塀や柵の構造に関するルール

道路沿いに緑を増やすため、ブロック塀ではなく生垣等とすることが望ましいと考えます

- 敷地の境界部は、緑化をお薦めすることを考えています。
- 道路に面して塀などを設ける場合は、ブロック塀ではなく、生垣や緑化したフェンスをお薦めすることを考えています。



<参考>

アンケート結果

- 回答者の約8割以上の方が、生垣等の設置を推進するためのルールが必要であると答えています。

建物のデザインや色に関するルール

周辺と調和した街並みづくりのため、建物のデザインや色彩等について規制・

誘導を行うことが必要と考えます

- 1) 建築物などの外壁には、赤、青、黄など原色に近い派手な色彩は避け、茶系、グレーなど周辺と調和した、落ち着きのある色が望ましいと考えています。
- 2) 屋上の広告塔・広告板については、その設置について制限が必要と考えています。
- 3) 袖看板などの光源の点滅・赤色光・露出したネオン管の使用を制限をすることが必要と考えています。



アンケート結果

- ・回答者の約9割以上の方が、派手な建物や屋上の広告塔などを規制するルールが必要であると考えています。

住宅地域のまちづくりについてのルール

住宅地域については、以下のような問題点があります

狭い道路が多いため、道路後退が必要となり、新築後の面積が小さくなってしまう。

道路斜線制限により建物が変形となり、3階建てが建てにくい。

そのため協議会では、広幅員道路に面していない敷地についても少しでも建替えやすく、かつ結果的に安全かつ災害に強いまちをつくるため、今後区に建築規制の緩和等についての検討を要請します。

<住宅地域のまちづくりのルール例示>

ルール

- ・建物高さは中低層までとする
- ・燃えにくい建物の建築とする… 等

建て替え易くする仕組み

- ・道路斜線制限の緩和…等

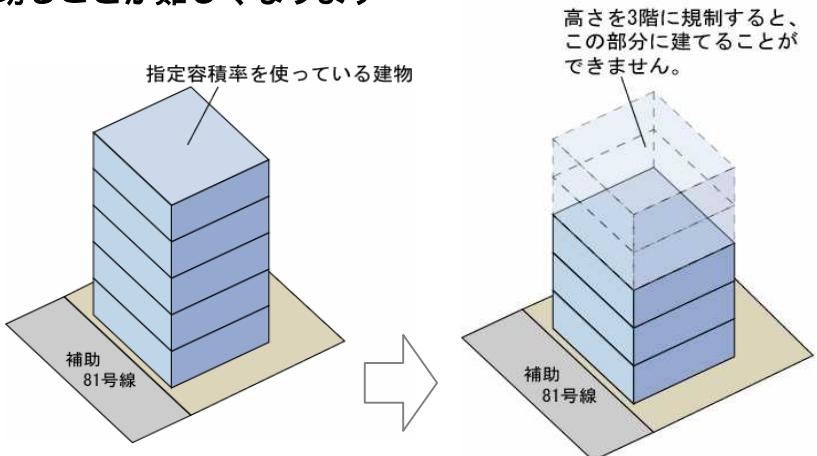


* 上記のルールと緩和内容の組み合わせは例示であって、定める内容によって異なる場合があります

補助 81 号線沿道建物の最高高さについて 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

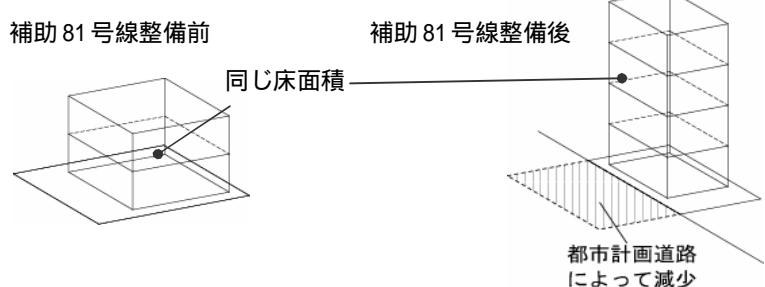
例えば、現在地区において指定されている容積率を使おうとすると 5 階建てになるとします。建物高さを 3 階で制限してしまった場合、「自分は容積率を自一杯使用したい」という考えをお持ちの方の権利を制限することになります。



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）

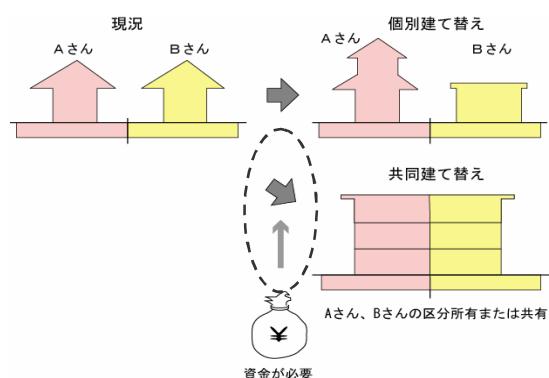
補助 81 号線整備前と同じ床面積を使えなくなる可能性があります

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。



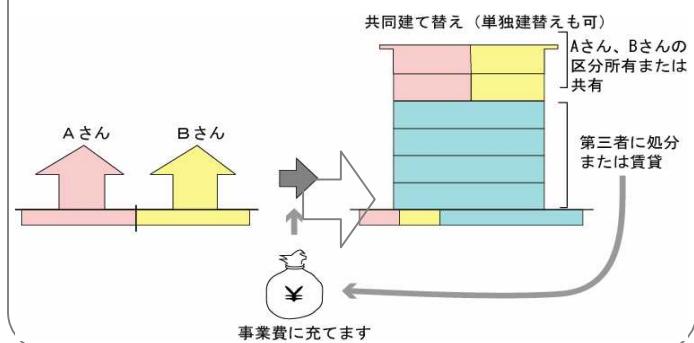
ご自分の家を建替える際、資産活用の選択肢が狭くなります

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



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。



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。

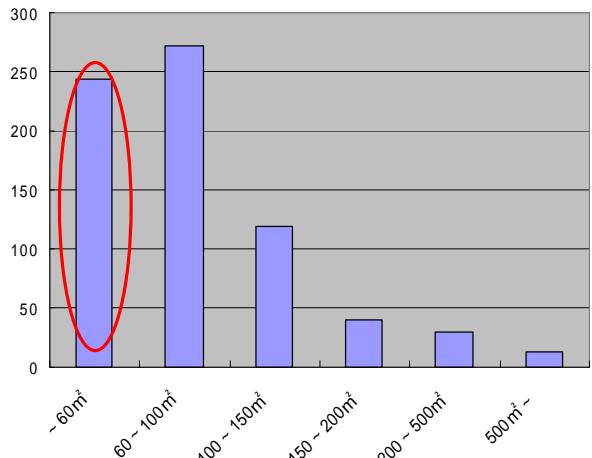
敷地の最低面積について

当地区の敷地分布の状況

- ・区域内の平均敷地面積は約 100 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
$60 \sim 100\text{ m}^2$	272
$100 \sim 150\text{ m}^2$	119
$150 \sim 200\text{ m}^2$	40
$200 \sim 500\text{ m}^2$	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 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 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 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 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 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 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。

外壁の後退距離について

参考 3

外壁後退部分の活用イメージ



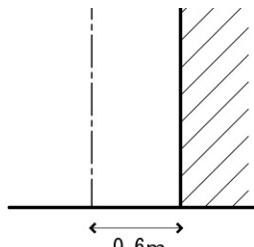
一時的にオープンカフェとして利用



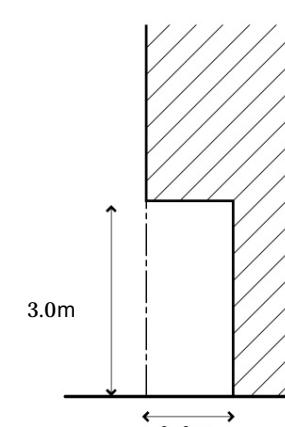
フラワー・ポット・立て看板等のスペースとして利用

豊島区内の他地区の例

【全面セットバック型】

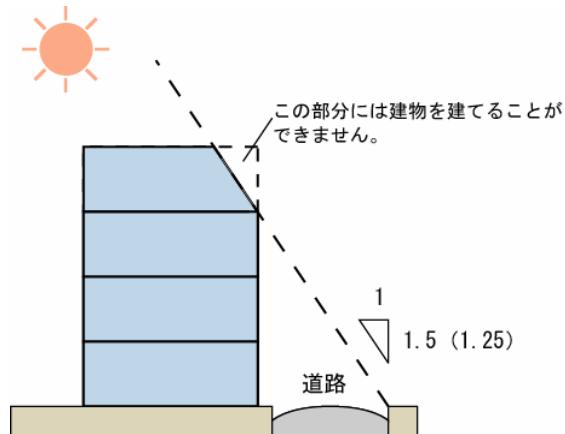
地区名	条件等	
立教大学南地区（平成15年1月31日決定）	商店街地区	

【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	

道路からの道路斜線制限

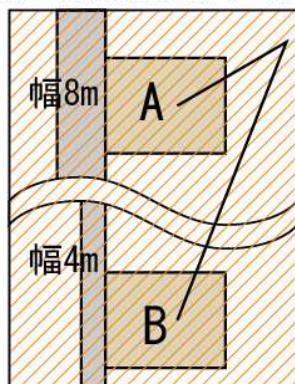
- ・道路斜線制限とは、前面道路の反対側の境界線から一定の距離の範囲内において、敷地側の上空に向かって一定の勾配の斜線（住居系の用途地域では 1.25、その他の用途地域では 1.5）を引き、これにより建築物の高さを制限するものです。
- ・制限の目的は、道路を挟んで向かい合う建築物の環境および道路上の日照、通風、採光などを確保することにあります。



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…

