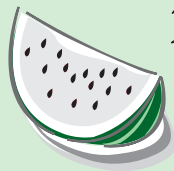


東池袋地区補助第81号線 沿道まちづくり 協議会ニュース

第3号

平成17年8月



■今号の内容

- ★まちづくりのルール案について
ご意見を募集します！……………P 1
- 1. まちづくりの5つの目標……………P 1
- 2. まちの将来像……………P 2
- 3. まちづくりのルール……………P 3～4
- ★「まちづくりのルール(案)」への
ご意見等をお聞かせ下さい……………P 4

発行：東池袋地区補助第81号線
沿道まちづくり協議会

企画編集：豊島区・東京都

編集協力：(株)首都圏総合計画研究所
(株)日建設計

★まちづくりのルール案についてご意見を募集します！

本協議会では、補助第81号線が整備された際に、その沿道および周辺の地区をどのようなまちにしていけるべきか、またそのためにどのようなルールが必要かということを議論しています。

今回のニュースでは、協議会で話し合われたまちづくりのルール(案)をご紹介します。ぜひ、皆さまのご意見やご感想をいただきたいと思います。

なぜルールが必要なの？

補助第81号線が整備されると、地域の利便性が上がったり、土地の高度利用が可能になるため、まちにふさわしくない建物が無秩序に建ち並んでしまう可能性があります。

それを防ぎ、皆さんの意向や街区の特徴に合った良い街並みとしていくために、まちづくりのルールを皆さんで決めていく必要があるのです。

※まちづくりのルールが策定されても、直ちにルールに従い建物等を直さなければならないのではなく、建て替えや、新たに建てる際にはルールを守っていただくことを考えています。

1. まちづくりの5つの目標

当地区のまちづくりを進めるうえで、以下に示すような5つの目標を考えています。

目標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



★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。

目標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



★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。

目標3：住宅を基本として、商業等が
複合したまちづくり



★住宅を基本として、住宅・店舗・事務所などが調和した複合市街地を形成します。

目標4：**防災まちづくり**



★補助第81号線の整備に伴い、燃えない、避難しやすい、“災害に強いまち”をつくります。

目標5：緑や公園の確保等によるまちの
良好な環境づくり



★防災や都市環境の観点から、緑や公園・広場等を確保し、良好な環境づくりを進めます。

2. まちの将来像と実現イメージ

※写真は参考イメージです

1. 補助第81号線沿道 図の()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、既存商店街と一体となった賑わいを創出します。
- ③ 沿道建物の1階部分にはカフェ、ファッション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。



3. 坂下通り沿道 図の()の部分

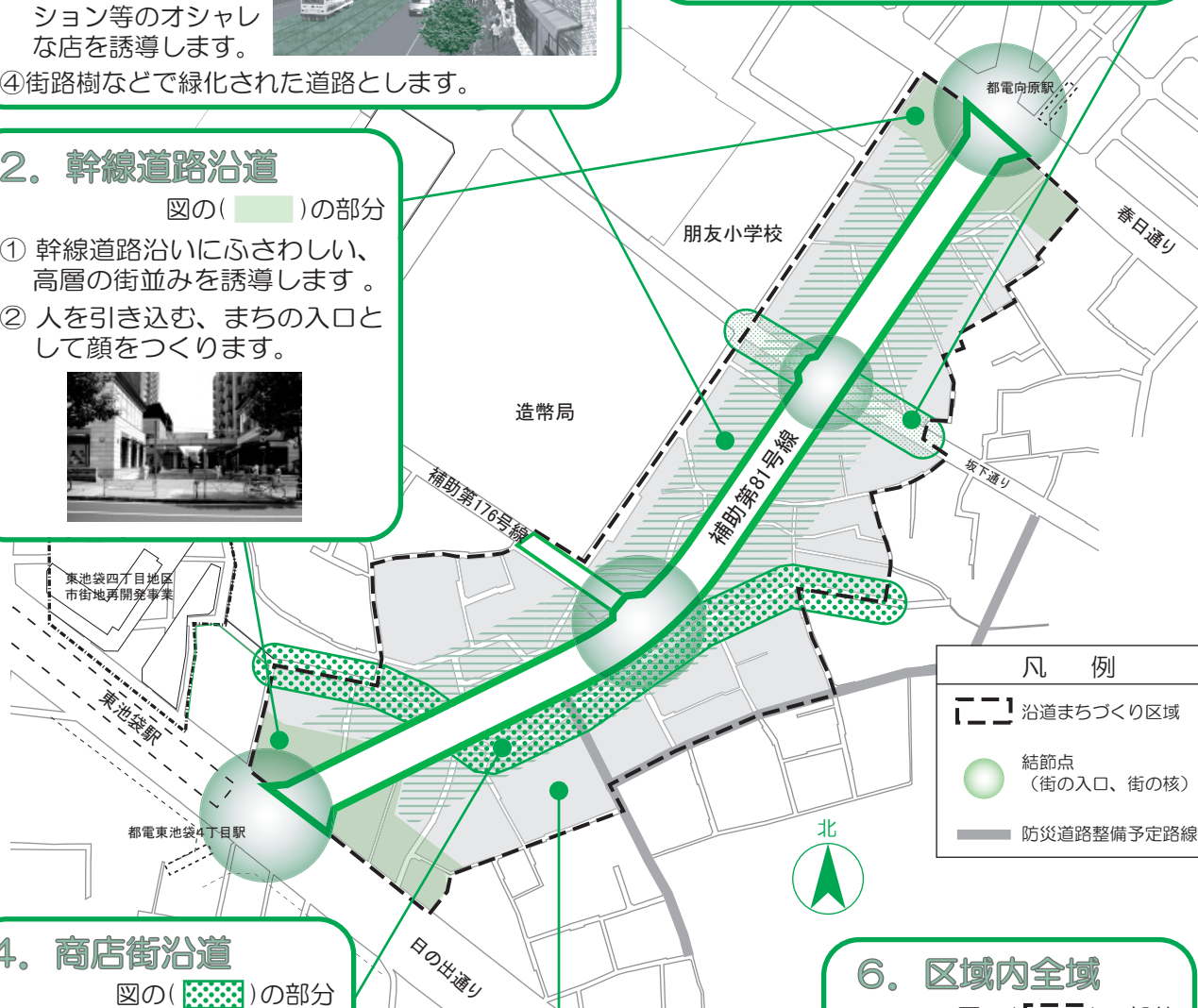
- 11m幅員の道路にふさわしい中層の街並みを誘導します。



2. 幹線道路沿道

図の()の部分

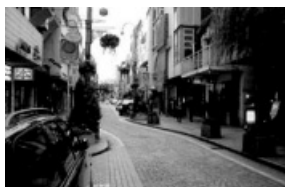
- ① 幹線道路沿いにふさわしい、高層の街並みを誘導します。
- ② 人を引き込む、まちの入口として顔をつくります。



4. 商店街沿道

図の()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の空間とします。



5. 住宅地域

図の()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()の部分

- 緑や公園・広場等を整備し、緑豊かな環境を形成します。



3. まちづくりのルール（案）

ルール① 補助第81号線沿道の建物高さについてルールを決めます

★協議会では以下のような意見が出ています。

- ・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て替えるためには、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。
- ・ペンシルビルを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。

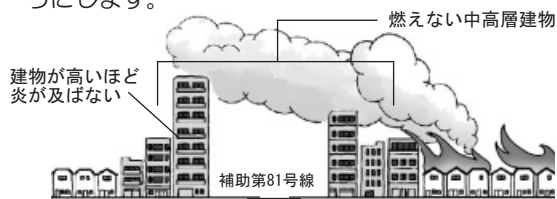
★（平成16年11月）アンケートの意見

- ・地域全体として「今のままの低い建物（1～3階建）がよい」が多く、「少し高い（4～6階）がよい」という意見が続いています。
- ・補助81号線沿道にお住まいの方は、より高い建物を望むという傾向が見られました。

■補助第81号線沿道は原則として7～8階までの高さ※とすることを考えています。

⇒延焼遮断帯として効果的です

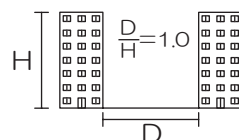
- ・補助第81号線沿道部分を、燃えにくい中高層建物としておくことにより、地区内で火災等が起きた場合、沿道を延焼遮断帯として有効に機能するようにします。



※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計画の場合には、上記以上の高さについても認めることも考えています。

⇒調和のとれた街路景観をつくれます

- ・道路景観上、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。



D：道路幅員（補助81号線幅員25m）
H：建物高さ（7～8階とすると約25m）

⇒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。



ルール② 地区にふさわしい建物用途を導入します

■風俗店舗はいりません！

- ・店舗と住宅が共存して、住みやすいまちをつくるため、居住環境の悪化につながるような施設立地を避ける必要があります。
- ・風紀の乱れを抑えるため、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を考えています。



ルール③ 敷地境界に空地をとります

■外壁の後退距離を定めます

- ・幹線道路沿いの快適な歩行者空間を確保するため、補助第81号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程度後退して建築してもらうよう考えています。
- ・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よう考えています。

郵便はがき

料金受取人払

1 7 0 8 7 1 0

豊島局承認

2020

差出有効期間
平成17年12月
31日まで

東京都豊島区
東池袋1-18-1

豊島区都市整備部
住環境整備課
沿道まちづくり

協議会事務局 行



- お住まいの地区をご記入ください（番地まで）

豊島区 東池袋 丁目 番

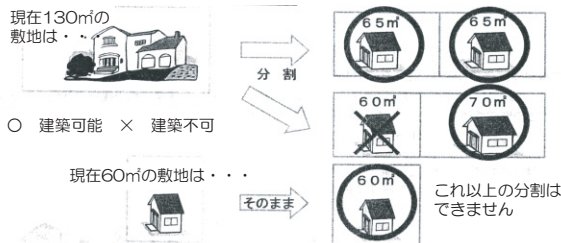
その他

- さしつかえなければ、お名前をご記入ください

ルール④ 敷地の細分化を防ぎます

■敷地面積の最低規模を定めます

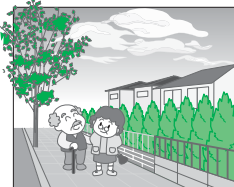
いま以上の建物の密集化を防ぐため、新たに土地を分割する際の面積の最低規模を65㎡程度として定めることを考えています。なおこの場合、現在の敷地面積が65㎡未満のものについては、敷地を分割しなければ建替えが可能です。



ルール⑤ ブロック塀ではなく生垣等とします

■道路沿いに緑を植えましょう！

- 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。



ルール⑥ 派手な建物、 屋上の広告塔などを規制します

■周辺と調和した街並みをつくりましょう！

- 建築物などの外壁は、派手な色彩は避け、茶・グレーなど周辺と調和した、落ち着いた色がある色が望ましいと考えています。
- 屋上の広告塔・広告板については、その設置について制限することを考えています。



ルール⑦ 住宅地域について

■住宅地域については以下のような問題点があります

- ☆建て替えようと思っても、狭い道路の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ふ。
- ☆道路斜線の制限により建物の変形になり、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て替えやすくなるように、建築規制の緩和を区に要望したいと考えています。

まちづくりのルール(案)についてのアンケート

1. まちづくりの目標、将来像をごらんになってどう思われますか。
1つ選び○印をご記入下さい。

- ☐ おおむね共感できる
- ☐ 修正してほしい部分がある（下欄に具体的にお書き下さい）
- ☐ その他（下欄に具体的にお書き下さい）

2. まちづくりのルール案について、どう思われますか。
それぞれについて1つ選び○印をご記入下さい。

	とても必要	必要	あまり必要でない	ないほうがいい
ルール① 補助81号線沿いの高さについて	☐	☐	☐	☐
ルール② 用途の制限について	☐	☐	☐	☐
ルール③ 外壁の後退距離について	☐	☐	☐	☐
ルール④ 敷地面積について	☐	☐	☐	☐
ルール⑤ 道路沿いの緑化について	☐	☐	☐	☐
ルール⑥ 周辺との調和について	☐	☐	☐	☐
ルール⑦ 住宅地域について	☐	☐	☐	☐

3. ルールづくり全般について、ご意見、ご要望等ありましたら、
下欄にお書き下さい。

まちづくりのルール(案)へのご意見をお聞かせ下さい！

今後、まちづくり協議会では、皆さまの意見を基に協議会案を作成し、区に提出する予定です。

左のハガキアンケートにお答えの上、点線に沿って切り取り、**8月26日（金）**までに投函して下さい。（切手は不要です）

お問い合わせ先

◆豊島区 都市整備部 住環境整備課

〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1

担当：森田・源田 電話：03-3981-1464

jukankyo1@city.toshima.tokyo.jp

◆東京都 再開発事務所

〒164-0001 中野区中野1-2-5

事業第一課 まちづくり推進係（道路整備に関すること）

担当：鈴木・秋山 電話：03-5389-5159

事業第二課 測量係（測量に関すること）

担当：小林・斉藤 電話：03-5389-5170

◆東京都 都市整備局 市街地整備部企画課

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1

担当：清水・吉野・西尾

電話：03-5320-5126