

参考資料

目次

1. 沿道まちづくりのルール（協議会検討案）
2. 沿道まちづくりニュース（1号～3号）
3. 沿道まちづくり協議会ニュース（第3号）で募集した意見の集計結果（H17.8実施）

1. 沿道まちづくりのルール（協議会検討案）

まちづくりの目標と方針（協議会案）

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

- 補助第 81 号線沿道にはゆとりある歩行者空間を創出します
 - 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
 - 電線類の地中化により、快適な歩行者空間を作ります
- 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
- 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
- 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

- 補助第 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
- 補助第 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
- 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
- 街並み景観に配慮した駐車所の配置を図ります
 - 個別の駐車所を設けずに、地区内駐車場に集中配置する 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

- 日の出商店街と補助第 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
- 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
- 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

4. 防災まちづくり

目標

補助第 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

- 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
- 敷地の細分化による地区の環境悪化を防ぎます
→ 敷地面積の最低規模を定めます
- 補助第 81 号線沿道にふさわしい高さの建物を誘導します
- 災害に強い補助第 81 号線沿道整備を促進します
→ 補助第 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

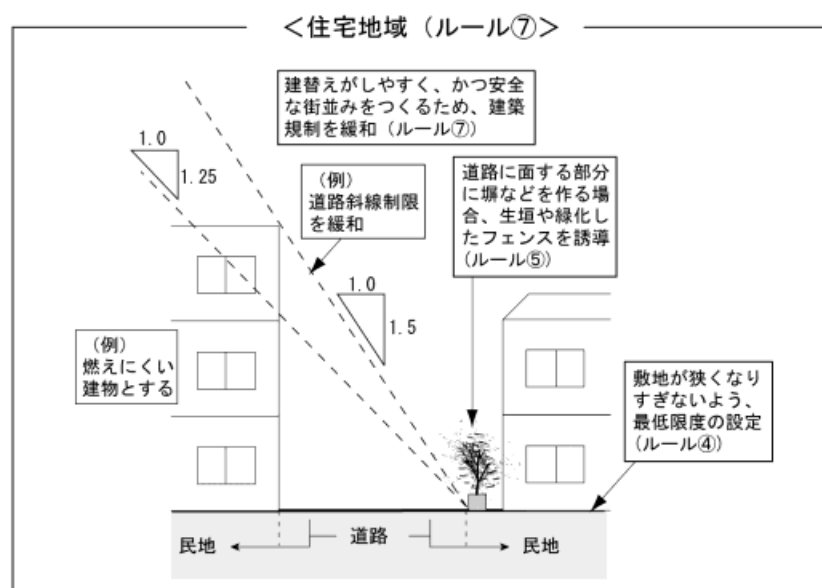
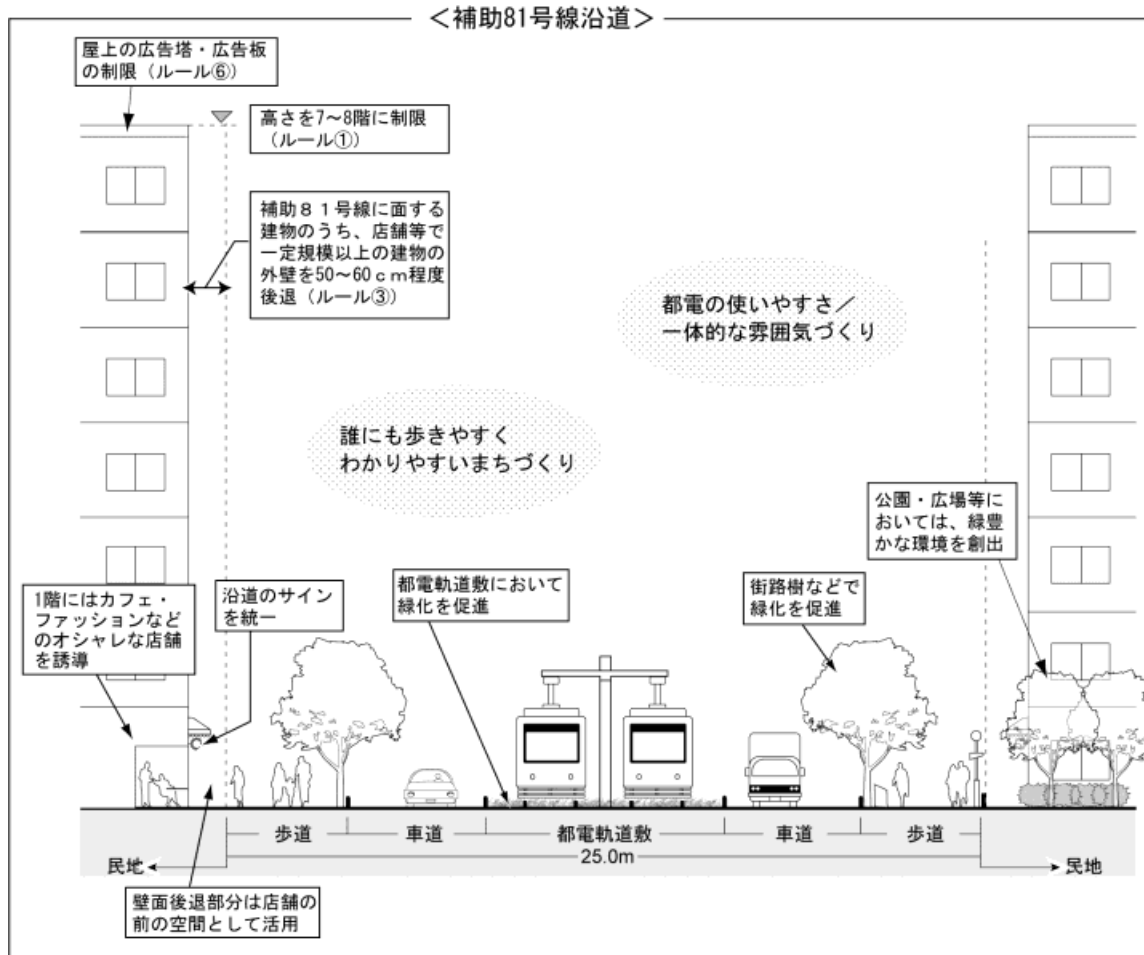
防災や都市環境の観点から、緑や公園・広場等を確保します



方針

- 「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
- 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推進します。また屋上部分の緑化も促進します
- まちの良好な環境を保全するため、派手な、または刺激的な屋外広告物等を規制します

沿道まちづくりの実現イメージ



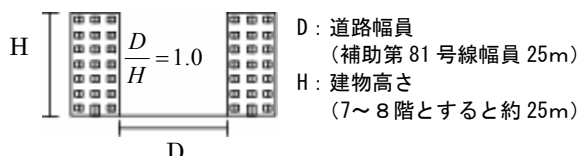
まちづくりのルール

①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

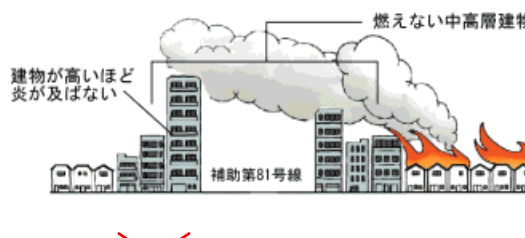
⇒調和のとれた街路景観をつくれます

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します。



⇒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っても良い。

★アンケート結果

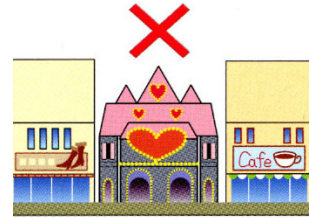
- ・ 補助第81号線沿道の建物高さを制限するルールを設けること自体には8割以上の方が賛成しています。
- ・ 制限の基準となる高さについては、より低い高さが望ましいという意見、7～8階以上の高さも許容してもよいなど、様々な意見が出ています。

②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必要があります。
- ・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。

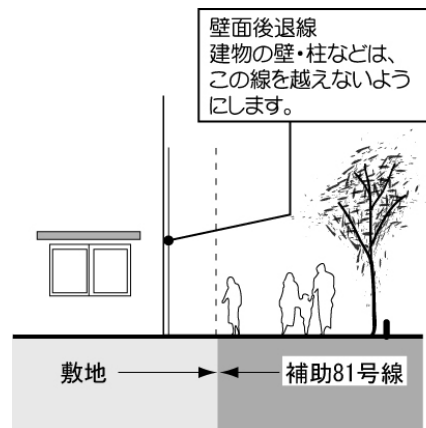
③外壁の後退距離に関するルール

■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。

- 1) 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]

- 2) 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>

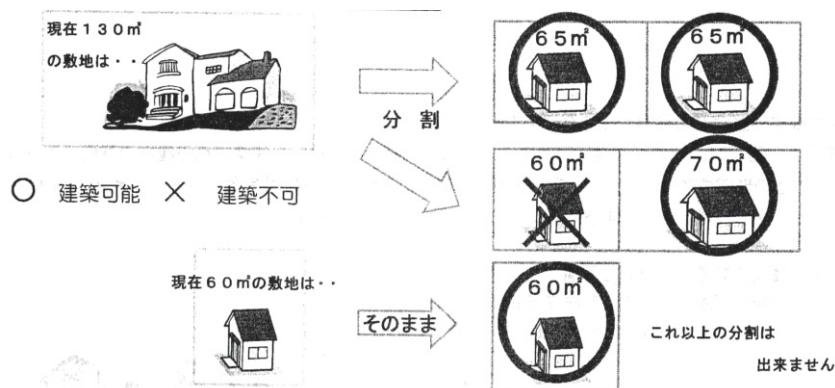
★アンケート結果

- ・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。

④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㎡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。



<参 考>

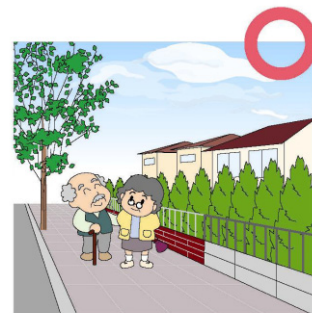
★アンケート結果

- ・ 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㎡）を定めるルールが必要であると答えています。

⑤堀が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>

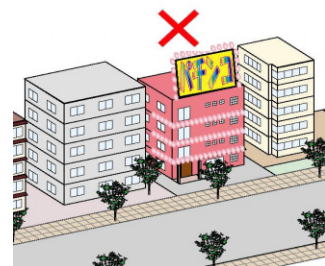
★アンケート結果

- ・ 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。

⑥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、落ち着いた色が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。

⑦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

☆狭あい道路が多いため、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。