

2. 沿道まちづくり協議会ニュース（1号～3号）

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1号
平成16年11月

●「沿道まちづくり協議会」
の発足 … P 1
●協議会の活動 … P 2
●現況測量説明会の開催 … P 3
●意向調査のお願い … 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：東京都・豊島区
編集協力：(財)国土技術研究センター
(株)首都圏総合計画研究所

「沿道まちづくり協議会」が 発足しました

私たち「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」は、区長の出席もいただき11月8日（月）に第1回の協議会を開催し、正式に発足しました。

補助第81号線沿道を安全で快適な魅力あるまちにするため、活動していきます。どうぞよろしくお願ひします。

協議会の構成と目的

協議会委員は、①町会や商店会から推薦された方、②沿道まちづくりへの参加を希望し、公募に応じられた方で構成されています。

協議会は、東京都・豊島区の行政や関係機関、専門家との協働で、補助第81号線の整備と沿道のまちづくりを推進することを目的としています。



第1回協議会の様子

協議会会長あいさつ



東池袋に住み45年、「まちづくり」に関与して20年余。この町は、昔ながらの下町氣質が残る一方、様々な問題を抱えています。

この度、補助81号線の整備がやっと動き出すようです。これにより補助81号線沿道が魅力あるまちとなるよう、新潟中越地震を肌で感じつつ、再々度話し合いを進めていきたいと考えています。「議論百出・心は一つ」をモットーに、若輩者ですが少しでもお役に立てれば幸いです。

東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会
会長 富樫 泰明

豊島区長よりひとこと



この度、東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会が発足しましたことをお喜び申し上げます。

東池袋地区的都電荒川線沿い補助第81号線の整備につきましては、長年の懸案であり、今回、説明会の開催、測量が開始されること等、事業認可に向け確実に進み始めたことは、長年の夢がかなった思いであります。協議会の皆様方におかれましては、この地域にふさわしい、より良いまちづくりのため、活発なご議論、ご検討をお願いしたいと思います。補助第81号線整備と沿道まちづくりは、生まれ変わる池袋副都心の要となる事業です。この事業が完了した暁には、東池袋地区は大きく発展するものと確信しております。

豊島区長 高野 之夫

沿道まちづくり協議会はこんな活動をしていきます

協議会の活動内容・検討テーマ

協議会では、補助第81号線の整備と沿道のまちづくりに関して、地域のみなさんの意見を考慮しながら、次の事項について検討していくことを予定しています。

- ア. 補助第81号線の整備について
- イ. 沿道まちづくりの推進について
- ウ. 沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）について

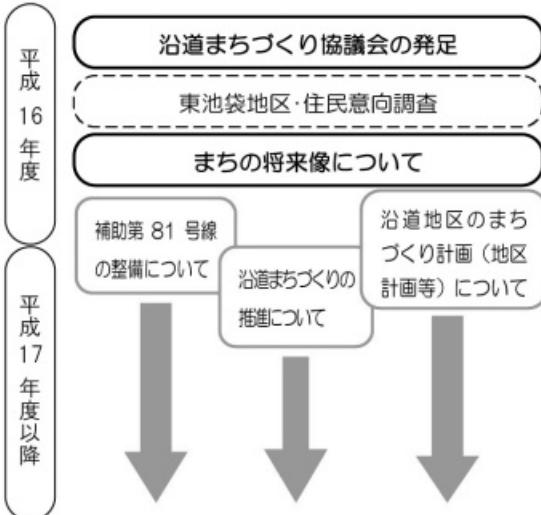
特に、地区全体の街並みに関係する「沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）」について重点的に検討を進めていく予定です。

検討においては、補助第81号線の整備手順、意向調査結果や地区計画のメニュー等について、適宜説明・報告を受けるなどにより、東京都・豊島区などの行政や関係機関、専門家と協働で進めています。

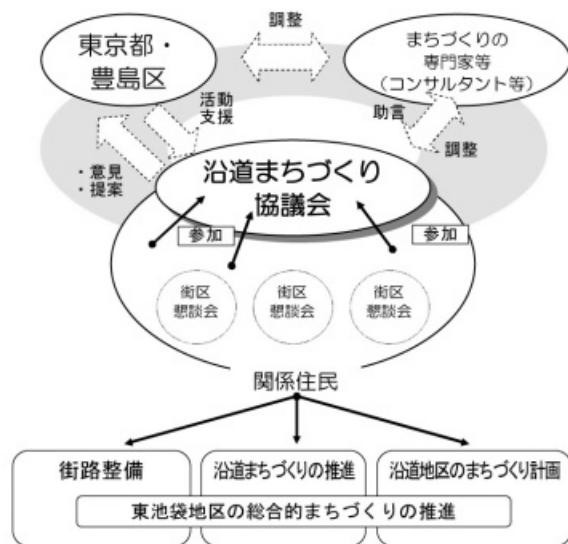
協議会今後の活動予定

今後協議会は、11月中旬に実施予定の意向調査の結果を踏まえつつ、まずこのまちの将来像について話し合います。この将来像を受け、上記の3つのテーマについて検討を重ねていきます。

■「沿道まちづくり協議会」の検討の流れ



■「沿道まちづくり協議会」の位置づけイメージ



東池袋地区補助第81号線 沿道まちづくり協議会委員名簿

会長	富樫 泰明	(公募)
副会長	大山 廣一	(公募)
"	佐藤 光雄	(日出町会)
運営委員	谷 忠弥	(日出優良商店会)
"	原 基	(公募)
"	宮沢 雄作	(5丁目東町会)
委員	原田 繁	(公募)
"	古川 徹夫	(公募)
"	鈴木 富雄	(公募)
"	佐野 幸久	(公募)
"	平田 弥生	(公募)
"	香川 修一	(公募)
"	藤田 利久	(公募)
"	山本 恵子	(公募)
"	大野 幸江	(公募)
"	國府田 房義	(公募)
"	岡島 一志	(公募)
"	位高 昭治	(公募)
"	佐藤 利治	(4丁目南町会)
"	武内 巧	(4丁目南町会)
"	坂本 修藏	(日出町会)
"	高木 静子	(5丁目東町会)
"	田島 正男	(西睦町会)
"	秋葉 芳夫	(西睦町会)
"	肥留川 金右衛門	(日出優良商店会)
"	木村 弘	(共盛会)
		(以上26名)
		(平成16年11月現在)

「補助第 81 号線整備と沿道まちづくり」 現況測量説明会を開催しました

去る 10 月 27 日（水）、朋有小学校体育館にて「現況測量説明会」が開催され、約 110 名の方々にご参加いただきました。

会場では現況測量に関する質問のほか、道路整備や沿道まちづくりに関する質疑応答が活発に行われました。

現況測量とは

精度の高い現況を表す地形図を作成するための測量です。この測量により、都市計画道路の位置がはっきりします。また測量の結果は、沿道まちづくりの検討に役立てます。

現況測量の範囲

測量は、4 ページに示す「沿道まちづくり区域」にて行います。測量は、平成 17 年 3 月までに順次、実施いたします。

●現況測量実施概要

・測量の予定時期

説明会以降、測量に着手し、平成 17 年 3 月までに順次、測量に入っていきます。この間、皆様の敷地内に立ち入るときには、事前に了解を頂きます。

・現況測量の内容

大きく分けて、①基準点測量、②地形測量、③路線測量の 3 つの作業を行います。

・作業員は

現況測量を行う作業員は
身分証明書を携行し、腕章
をつけて作業を行います。



「現況測量説明会」（10 月 27 日開催）における主な質問事項

○道路用地の買収に伴って残った土地
が小さくなる場合は、都は買わないの
か。

⇒残った土地については利用価値が下
がる場合など状況によって補償をし
ます。

また、残った土地の有効活用のた
め、沿道まちづくりの中で、隣との共
同化や交換など、関係者の意向に沿っ
てお手伝いしていきます。

○完成までどの位かかるのか。

⇒一般的に、測量に 1 ~ 2 年、その後、
事業認可を経て用地折衝に入り、道路
の完成まで 5 ~ 10 年程度かかりま
す。



（○：ご質問など、⇒：都・区の回答）

○10 年の間に関東大地震が来るかも
知れない。行政のやることは遅い。
⇒先延ばしにするつもりはありません。
ご協力を得て出来るだけ早く整備
したいと考えています。



東京都・豊島区からのお知らせ②

補助第81号線の整備と沿道まちづくりのための 意向調査を実施します

東京都と豊島区では、補助第81号線の整備と沿道まちづくりの実現に向けて、下記のように意向調査を実施します。補助第81号線沿道におけるまちづくりを検討するにあたり重要な調査となりますので、ご協力下さい。

調査目的

補助第81号線沿道における「街路整備と沿道まちづくり」を進めるにあたって、皆さんのご意見やご意向をお伺いするため、意向調査を実施します。

調査対象

補助第81号線沿道まちづくり区域（下図参照）における土地・建物所有者。

調査方法

調査対象者の方には、11月中旬頃に、お手元にアンケート調査票をお届けします。

回答方法等について詳しくは、同封の書類をよくお読み下さい。

なお、11月24日（水）を過ぎてもアンケート調査票が届かない場合には、本ページ一番下の問い合わせ先までご連絡下さい。

※「補助第81号線沿道まちづくり区域」について



東京都と豊島区では、左図に示す補助第81号線から概ね30mの範囲を「補助第81号線沿道まちづくり区域」として、街路整備と合わせた沿道まちづくりに取り組みます。

今後とも「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」はこの区域に配布していきます。



お問い合わせ先

- ◆ 東京都都市整備局市街地整備部企画課 担当：清水・吉野・西尾
新宿区西新宿2-8-1 〒163-8001 TEL:03-5320-5126（直通）FAX:03-5388-1355
- ◆ 豊島区都市整備部住環境整備課 担当：森田・橋本
豊島区東池袋1-18-1 〒170-8422 TEL:03-3981-1464（直通）FAX:03-5950-0803

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2号

平成17年2月



- 「沿道まちづくり協議会」の活動 … P 1
- 意向調査結果のお知らせ … P 2
- 現況測量についてほか … 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：東京都・豊島区
編集協力：(財)国土技術研究センター
(株)首都圏総合計画研究所

「まちの将来像」について 話し合っています

私たち「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」は、補助第81号線沿道を安全で快適な魅力あるまちにするため、昨年11月から毎月1回、協議会を開催しています。

協議会の活動内容・検討テーマ

協議会では、地域の皆さんの意見を考慮しながら、次の事項について検討していきます。

- ア. 補助第81号線の整備について
- イ. 沿道まちづくりの推進について
- ウ. 沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）について

特に、地区全体の街並みに関する「沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）」について重点的に検討を進めていく予定です。

協議会の活動の状況と当面の予定

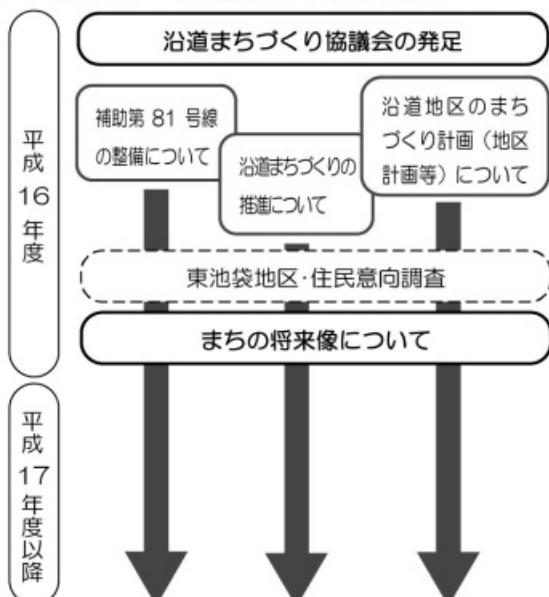
現在、協議会では、昨年実施した意向調査の結果（2～3ページ参照）を踏まえつつ、まず「まちの将来像」について話し合いを始めています。

今後は引き続き、「沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）」などについての検討を重ねていきます。



第3回協議会の様子

■「沿道まちづくり協議会」の検討の流れ



東京都・豊島区からのお知らせ①

補助第81号線の整備と沿道まちづくりのために行った 意向調査結果をお知らせします

東京都と豊島区では、補助第81号線の整備と沿道まちづくりの実現に向けて、沿道の皆さまのご意見やご意向をお伺いする意向調査を実施しました。ご協力いただいた皆さん、大変ありがとうございました。その結果をまとめましたので、主なものについてご報告します。

調査対象

補助第81号線沿道まちづくり区域における土地・建物所有者。

調査期間

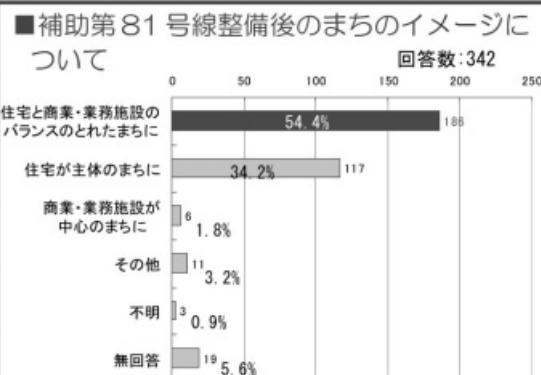
平成16年11月中旬～12月上旬

調査・回収状況

配布数724票に対して、回収数は342票で、回収率は47.2%でした(右表参照)。

区分*	配布数(票)	回収数(票)	回収率(%)
都市計画道路にかかる方	181票	130票	71.8%
都市計画道路にかかるない方	543票	212票	39.0%
合計	724票	342票	47.2%

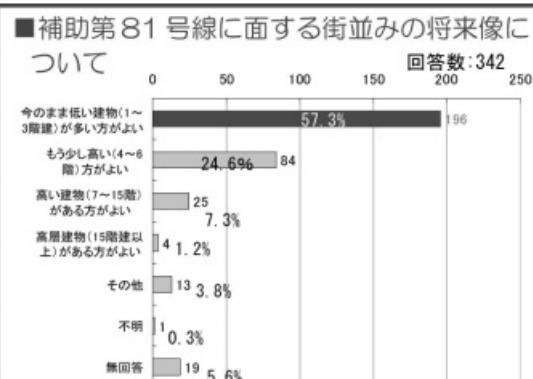
主な集計結果



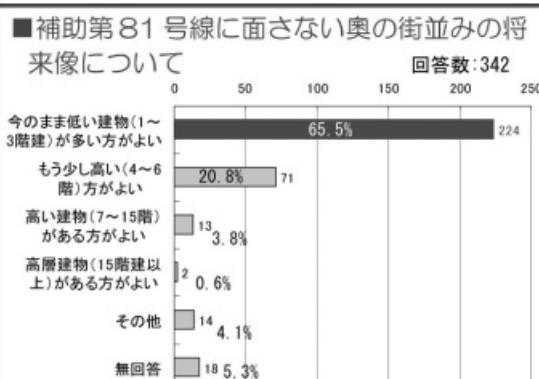
「住宅・商業・業務バランスのとれたまちに」と考える人が多くなっています。



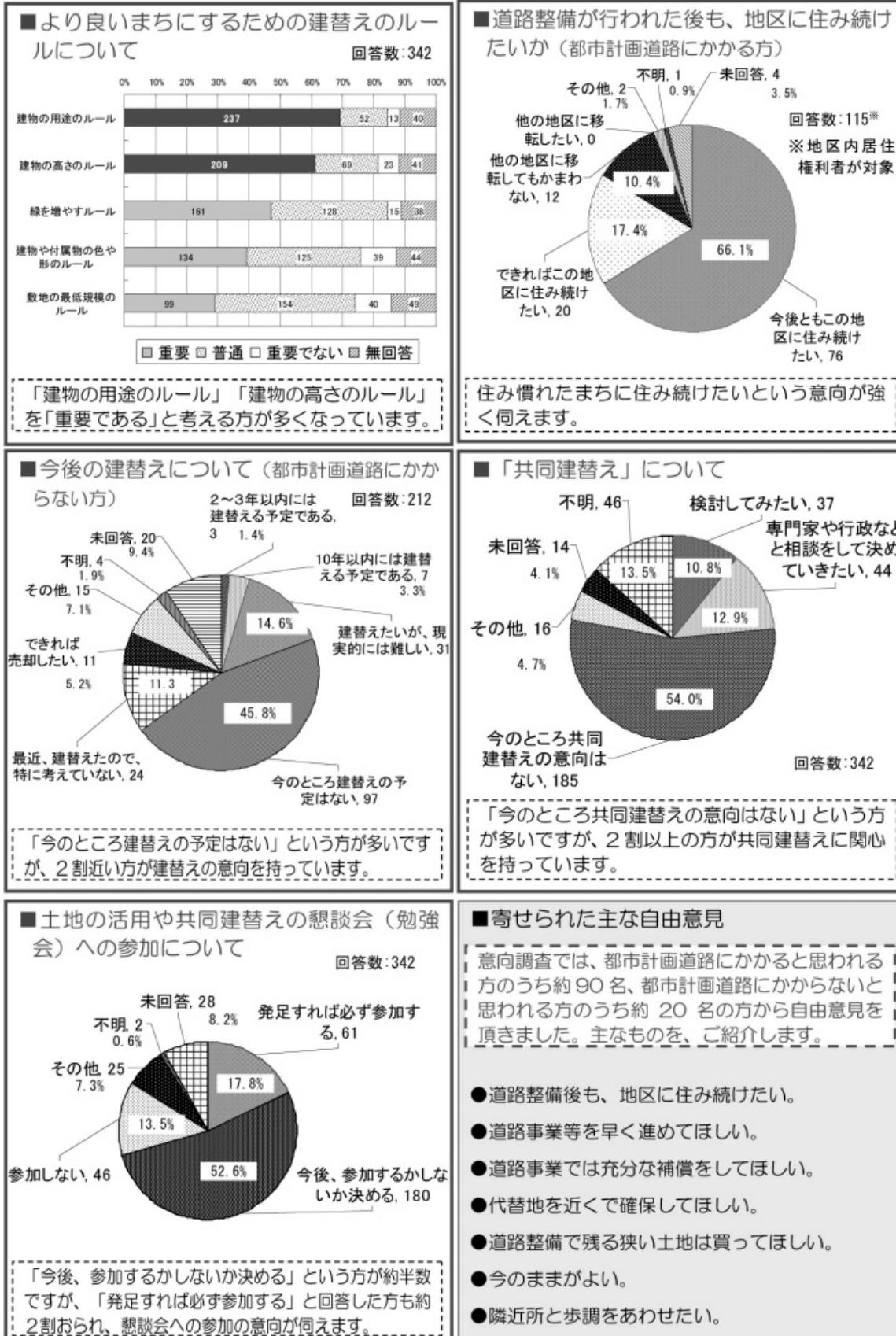
「防災のための道路の整備」「建物の不燃化」を挙げる人が多くなっています。



「低い建物（1～3階建）が多い方がよい」が多く、「もう少し高い（4～6階建）方がよい」が続いています。



補助第81号線に面する街並みよりも「低い建物（1～3階建）が多い方がよい」と考える人が多くなっています。



「補助第 81 号線整備と沿道まちづくり」 現況測量を実施しています

昨年 10 月 27 日の「説明会」でご案内しました現況測量を 11 月から実施しています。

皆さまのご協力により、順調に測量作業を進めております。

現況測量を行う作業員は、身分証明書を携行し、腕章をつけて作業を行っています。

ご不明な点などありましたら、東京都再開発事務所（お問い合わせ先は下段）までご連絡をお願いします。



現況測量の様子

「補助第 81 号線整備と沿道まちづくり」は 平成 17 年度も都の重点事業になりました

東京都は昨年 11 月に平成 17 年度の重点事業として 34 事業を定めました。

東池袋地区の「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」は平成 17 年度も、今年

度に引き続き重点事業となりました。

平成 17 年度は用地測量、懇談会を行っていく予定です。

まちの将来像・沿道地区のまちづくり計画（地区計画等）について ご意見をお聞きする調査を実施します

現在、協議会において、まちづくり方針（まちの将来像）の検討が行われています。補助第 81 号線等の整備に伴う沿道におけるまちづくりを地区の将来にふさわしいものにするため、今後引き続き、建替え等のルールなどについての地区計画案の検討をしていただきます。

この地区計画案で検討する具体的な項目に関するご意見やご意向についてお聞きするための調査を、土地建物権利者、居住者、

営業者の皆さんを対象として、3 月に予定しておりますので、ぜひともご協力をお願いします。



お問い合わせ先

- ◆ 東京都都市整備局市街地整備部企画課 担当：清水・吉野・西尾
新宿区西新宿 2-8-1 〒163-8001 TEL:03-5320-5126 (直通) FAX:03-5388-1355
- ◆ 豊島区都市整備部住環境整備課 担当：森田・橋本
豊島区東池袋 1-18-1 〒170-8422 TEL:03-3981-1464 (直通) FAX:03-5950-0803
- ◆ 東京都再開発事務所事業第一課 担当：佐藤・芳賀（測量に関すること）
中野区中野 1-2-5 〒164-0001 TEL:03-5389-5162 (直通) FAX:03-5389-5155

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くべきか、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、既存商店街と一緒にい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舗を誘導します。
- ④ 街路樹などで緑化された道路とします。

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。



3. 坂下通り沿道 図の()の部分

1.1m幅員の道路にふさわしい中層の街並みを誘導します。



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的空間とします。



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。
- ・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。
- ・ペンシリ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「今ままでの低い建物(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

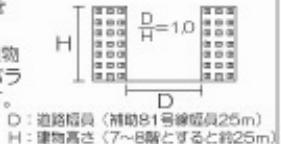
- ・補助第81号線沿道部分を、燃えにくい中高層建物としておくことにより、地区内で火災等が起きた場合、沿道を延焼遮断帯として有効に機能するようにします。



*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ります

- ・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。
- ・敷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。

●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

■敷地面積の最低規制を定めます

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制を6.5m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6.5m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、落ち着きの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。



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つ選び〇印をご記入下さい。

- 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つ選び〇印をご記入下さい。

ルール① 補助81号線沿いの 高さについて	とても 必要	必要	あまり 必要ない	ないほう がいい
ルール② 用途の制限について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ルール③ 外壁の後退距離について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ルール④ 敷地面積について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ルール⑤ 道路沿いの緑化について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ルール⑥ 周辺との調和について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ルール⑦ 住宅地域について	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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。

ご協力ありがとうございました。8月26日（金）までに投函して下さい

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う。
- 道路斜線の制限により建物が変形になり、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)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（道路整備に関する事）
担当：鈴木・秋山 電話:03-5389-5159
事業第二課 測量係（測量に関する事）
担当：小林・齊藤 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