

東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくりルール素案

提 言 書



平成 17 年 12 月

東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくり協議会

豊島区長 高野 之夫 様

豊島区におかれましては、日頃から東池袋地区補助第81号線沿道地区的まちづくり活動にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

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、都市計画道路補助第81号線が事業化に向けて動き出したことをきっかけに、わがまちをより暮らしやすくしていくことを目指して、平成16年11月に発足しました。

地区内には狭い道路が多く、建物の更新が思うように進まないこともあります。多くの建物が老朽化しています。また、都市計画道路補助第81号線の整備に伴い、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。

以上に述べたような状況を防止・改善し、住民の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、私たちは、まちづくりのルールが必要だと強く考えました。

当協議会では、

- ・ ユニバーサル・デザインを基調とした、誰もが安心して住める、安全性・防災性に優れたまち
- ・ 100年後を見据えた、付加価値のあるまち
- ・ ひとつと環境に優しいまち

という視点にたって議論をすすめ、今回ご提示する「まちづくりルール素案」をまとめました。

この検討にあたり、私たちは様々なまちづくりの計画やルールを学び、まち歩きなどの活動を行いながら、このまちにとって、どのようなルールが望ましいかの話し合いをひとつひとつ積み重ねてきました。

また、まちづくりニュースの発行により、活動内容を発信するとともに、まちづくりルール素案については、はがきアンケートを実施するなど、地域のご意見を広く伺えるよう努めてまいりました。

この提言は、これまでの活動の成果として、私たちの考えるこの地区にとって望ましい「まちづくりルール」を取りまとめたものです。

豊島区長におかれましては、この提言の内容と、そこに込めた私たちのまちへの願いを十分に汲んでいただき、今後策定する地区計画や用途地域などをはじめとする様々な施策に反映していただけるよう、お願ひ申し上げます。

平成 17 年 12 月

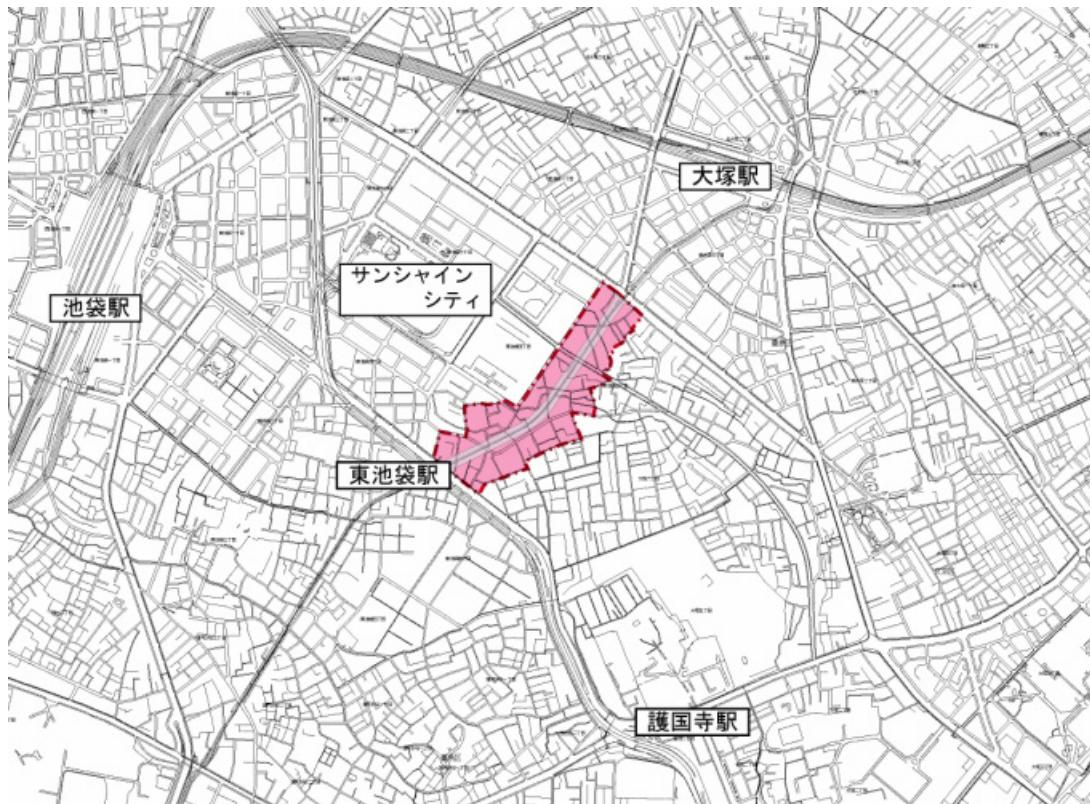
東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくり協議会

会長 富樫泰明
副会長 佐藤光雄
副会長 大山廣一
運営委員 谷 忠弥
運営委員 原 基
運営委員 宮沢雄作
運営委員 香川修一
秋葉芳夫
位高昭治
大関義明
大野幸江
岡島一志
木村弘
國府田房義
坂本修蔵
佐藤利治
佐野幸久
鈴木富雄
高木静子
武内巧
田島正男
多児貞子
原田 繁
平田弥生
肥留川金右衛門
藤田利久
古川徹夫
山本恵子
*順不同

目次

1.	東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくり協議会とは	5
2.	今回の「まちづくりルール素案」の位置づけ	7
3.	まちづくりの目標	8
4.	まちの将来像と実現イメージ	9
5.	まちづくりルール素案	10
6.	ルール素案に対する意見等	12
7.	区への要望	15

■東池袋地区補助第81号線沿道 周辺図



■東池袋地区補助第81号線沿道 周辺航空写真



2004年4月 現在

1. 東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会とは

1) 本協議会の発足経緯

「沿道まちづくり協議会」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総合的なまちづくりを推進することを目的としています。具体的には以下の事項について検討を行います。

- ア 補助第81号線の整備について
- イ 沿道まちづくりについて
- ウ 沿道の地区計画（建替えなどのルール）について

■協議会の構成

①町会や商店会を代表する方々と②沿道まちづくりへの参加を希望する方々（募集による）で構成しています。

■参加資格

応募にあたっては、対象とする概ねの区域（下図参照）に①お住まいの方、②土地や建物をお持ちの方、③営業している方で、月1回夜の会議に出席できる方を参加資格としました。



2) 本協議会における活動内容

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、ということについて議論を重ねてきました。

当協議会がこれまでに行った活動の内容について、以下に示します。

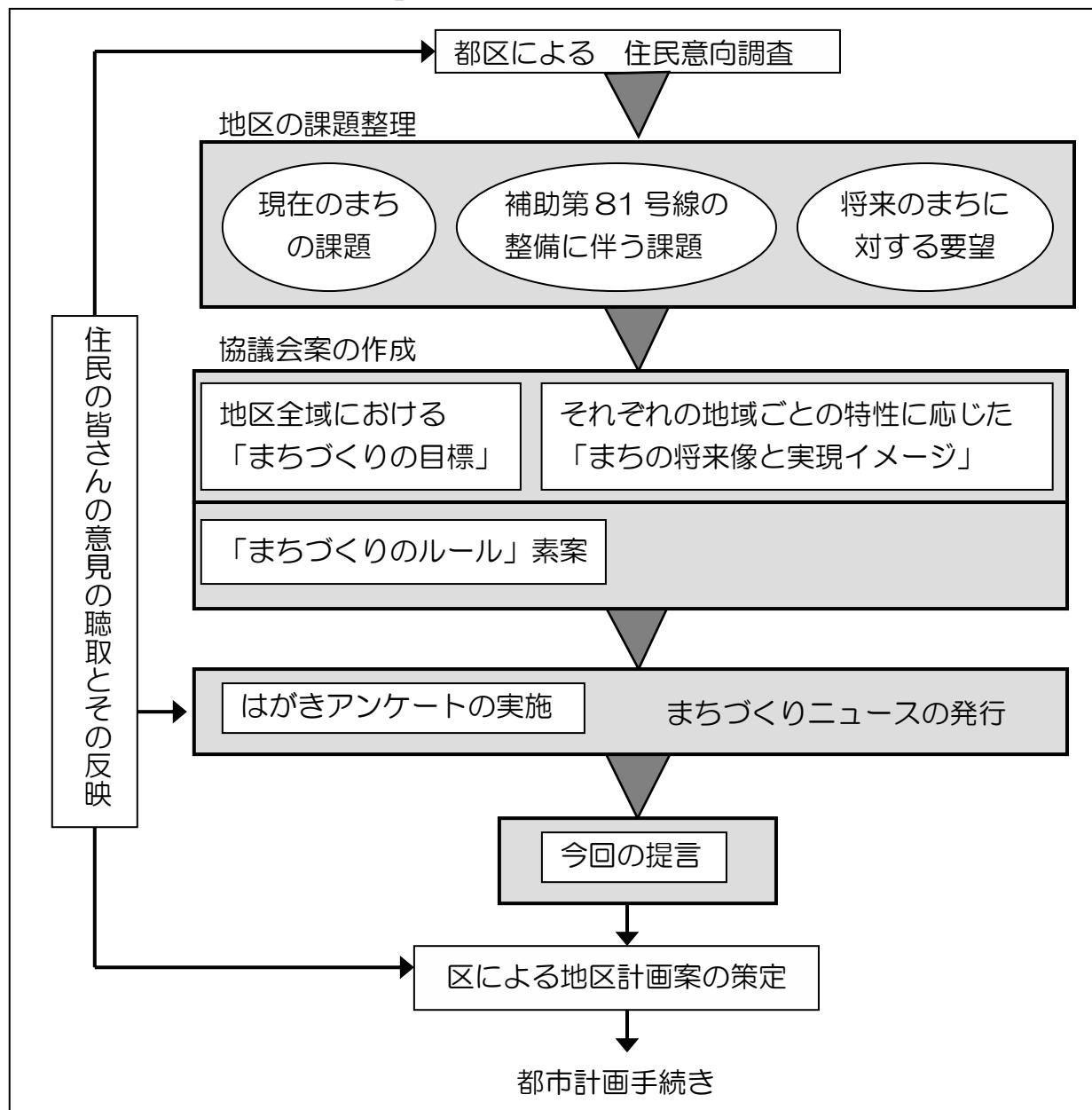
■当協議会のこれまでの活動内容

平成 16 年 11 月	「東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくり協議会」発足 第 1 回協議会：協議会の進め方について 補助第 81 号線の整備と沿道まちづくりに関する住民意向調査の実施 沿道まちづくりニュース（第 1 号）の発行
12 月	第 2 回協議会：まちの課題と沿道まちづくりの将来像について
平成 17 年 1 月	第 3 回協議会：意向調査の結果について 地区の将来の方向性について
2 月	沿道まちづくりニュース（第 2 号）の発行 第 4 回協議会：地区の将来像について、地区計画について
3 月	第 5 回協議会：まちづくりのルールについて
4 月	第 6 回協議会：まちづくりのルールについて
5 月	第 7 回協議会：他地区事例と東池袋地区でのありかたについて
6 月	第 8 回協議会：見学会（都電沿線の街並み、江戸川区における地区計画、共同建替えの事例）
7 月	第 9 回協議会：まちづくりのルールについて（見直し案の検討）
8 月	沿道まちづくりニュース（第 3 号）の発行 まちづくりのルール（協議会案）に対する住民意向調査の実施
9 月	第 10 回協議会：意向調査の結果について まちづくりのルールについて（見直し案の検討）
10 月	第 11 回協議会：提言書（案）の内容について
11 月	第 12 回協議会：提言書（案）の内容について
12 月	提言書の提出（予定）

2. 今回の「まちづくりルール素案」の位置づけ

このルール素案は、地区計画など法的に位置づけられた制度を想定して作成しました。当協議会ではこれまでの議論の経緯を踏まえ、「まちづくりの目標」と「まちの将来像と実現イメージ」を設定し、これらを実現するための「まちづくりのルール」の素案を作成しました。協議会案がまとまった段階で、沿道まちづくりニュースNo.3を発行し、沿道区域の方々に内容をお知らせするとともにはがきアンケートを実施いたしました。その結果をふまえて、今回「ルール素案」を提案します。

■ 「まちづくりルール素案」の位置づけ



3. まちづくりの目標

当地区のまちづくりを進めるための「まちづくりの目標」として、以下に示すような5つの項目を設定しました。

■まちづくりの目標

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

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

複合したまちづくり

住宅を基本として、住宅・商業・業務などが調和した複合市街地を形成します

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

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

4. まちの将来像と実現イメージ

それぞれの場所の各地域の特性に応じて「まちの将来像と実現イメージ」を、以下のように設定しました。



※写真は参考イメージです

5. まちづくりルール素案

「まちづくりの目標」と「まちの将来像と実現イメージ」を実現するために、以下に示すとおり、「東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくりルール素案」を作成しました。（協議会における検討資料：参考資料参照）

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 階までの高さが望ましいと考えますが、高さの考え方については様々な考え方があり集約できません。今後、区において調査・検討し、さらなる地権者意向の把握に努めたうえ判断されるようお願いいたします。
- また、一定以上の敷地規模で、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必要と考えます。

② 建物の用途に関するルール

- 風紀の乱れを抑えるため、パチンコ店やゲームセンター、性風俗関連店舗等の立地を禁止することが必要と考えます。

③ 外壁の後退距離に関するルール

- 隣地境界線からの外壁の距離については、一定のルールが必要と考えます。
- 幹線道路沿いは、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は、50~60cm 程度後退して建築する必要があると考えます。

④ 敷地の最低面積に関するルール

- 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敷地面積の最低規模を 65 m²程度として定めることが必要と考えます。

⑤ 堀や柵の構造に関するルール

- 敷地の境界部は緑化を図ることが望ましいと考えます。
- 道路に面して堀などを設ける場合は、ブロック堀ではなく、生垣や緑化したフェンスを設置することが望ましいと考えます。

⑥ 建物の色やデザインに関するルール

- 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ます。
- 屋上の広告塔・広告板についても、その設置について制限することが望ましいと考えます。

6. ルール素案に対する意見等

ルール素案については、協議会・住民意向調査で、様々な意見が出ました。

【協議会での意見】

※今までの協議会で出た意見を、内容に応じて分けています。

＜建物の高さについて＞

- ★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。
- ★100年後を見据えた、付加価値のある質の高いまちをつくるため、将来の間取り・設備交換にも対応できるような充分な階高を確保できるような高さ制限を定めるべきである。階高を4mとすると、道路幅員25mの1.3倍程度が必要である。
- ★建物の階高を4mにすると8階建ての場合、高さが32mになる。まちづくりニュースNo.3で実施した住民アンケートでは階高を3m程度に想定して最高高さ25mで提案しており、これを踏まえていない提案ではないか。
- ★補助第81号線の道路幅員と建物の高さの比率を1:1から1:1.3に緩和することを、住民は望んでいないと考えるがどうであろうか。
- ★建物の高さについて、7~8階までとした場合、最高高さを25mから32mに変更しても床面積は変わらない。最高高さを32mにした場合、営利目的であれば階高を4mではなく3mとして建設し、床面積を少しでも増やすと思う。今後、最高高さを32mと決めるのは、今までの議論と反するため避けたい。
- ★補助81号線沿道の防災性を高めるため、最高高さだけでなく建物の最低限の高さも設定するべきである。最低限の高さは12m程度が望ましい。
- ★延焼遮断帯効果等を考慮すると最低限度を設定することには賛成である。
- ★建物の最低限度高さを12mとすると、3階建の場合、階高が4m必要になり、納得がいかない。冷暖房等維持費を考えると階高は4mより3mの方が良い。
- ★建物の最低限度高さについて、階数3階以上を建てる想定していない方にとっては負担が大きくて、建替えができず個人の権利が制限される。

＜外壁の後退について＞

- ★道路に面する人は、道路に土地を取られてさらに壁面後退するのは辛い。
- ★（外壁の後退距離に関するルールについて）狭い敷地が多いので、100 m以上を対象とするとか、建替え前と同じ状態ならよしとするとか、このルールは適用しないとか考えられるのではないか。
- ★（外壁の後退距離に関するルールについて）1階壁面後退部分の高さについては、平均身長が高くなっていくことを想定して3mにし、1階を事業用にも使えるようにすればどうか。

＜その他のルールについて＞

- ★都会で縁の空間をとるのは困難ではないか。
- ★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。
- ★建ぺい率についてのルールは決めなくてもよいのか。

＜まちづくりのルールのあり方について＞

- ★補助第81号線周辺は現に民間ディベロッパーが用地買収の交渉を行っており、乱開発を防ぐためにも高さ制限や容積率等のルールづくりを一刻も早く決めることが必要。
- ★いま話し合っているまちづくりのルールの内容は画一的な感じがする。もっとこのまちの昔を偲ばせるようなまちづくりができるないか。
- ★協議会から区に提出した提言書が地区計画へ繋がることは、協議会が必ずしも住民の代表であるとは言えないため、不安を感じる。
- ★現段階では、建ぺい率や容積率については幅をもたせておき、区が作成した地区計画の素案などを議論する段階において検討していきたい。
- ★提言書では、100年先を見据えた「まちの将来像と現実イメージ」を設定している。10年先の状況でさえ予測することは難しいが、今後の人口減少や近年の建設ブームなど時代の流れを考慮すると開発ありきのルールづくりはしてはいけない。

【住民意向調査の結果】

※沿道まちづくりニュース№3によるはがきアンケート（平成17年8月実施）

- ・まちづくりの目標・将来像に関しては、6割以上の方が「おおむね共感できる」と答えています。
- ・提示されたまちづくりのルール①からルール⑦のいずれに対しても、その必要性を唱える方が多い結果となっています。特に居住環境の悪化につながるような用途を制限するルール②や、派手な建物や屋上の広告塔などを規制し周辺と調和した街並みをつくるためのルール⑥には9割以上の方が賛同しています。
- ・補助第81号線沿道の建物高さについては、高さを制限するルールが必要であると考えている方が多い一方で、その基準となる高さについては意見が分かれています。

7. 区への要望

① 地区計画等への取り組みについて

今後、地区計画の具体化にあたっては、このルール素案に関して高さ・壁面後退距離など具体的な数値を詰めていくとともに、地域住民にとっての建て替え時の事業性なども踏まえ、現実的かつ有効なルールにしていくことが必要です。本提言をもとに、さらなる住民意向把握に努め、ルール化されるよう要望します。

② 住宅地について

災害時の安全を確保するためには、補助81号線沿道ばかりでなく、後背住宅地についても建替えを進めることができます。そのため、少しでも建替え易くなるよう、広幅員道路に面していない敷地についても、建築規制の緩和等を検討されるよう要望します。

今後、区におかれましては、本提言書の趣旨を充分ご理解頂くとともに、地域住民のおかれている状況・課題等を共有したうえで、当地区独自のまちづくり行政の展開を検討していただくよう重ねて要望いたします。