

まちづくり通信

平成 28 年 12 月発行 練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

地区計画検討会案がまとまりました。 アンケート調査にご協力をお願いします。

日頃から練馬区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

練馬区では、東京都による都市計画道路幹線街路放射第 35 号線（以下「放射 35 号線」という）の整備事業を契機とし、地区の課題に対応したまちづくりを進めています。

平成 27 年 1 月に、地域住民による地区計画検討会を「放射 35 号線沿道周辺北町地区」と「平和台駅周辺地区」に分けて設立し、地区にふさわしい土地利用や、みどりの保全、防災性などについて、検討を重ねてきました。

今回、上記の平和台駅周辺地区 地区計画検討会案（別紙参照）がまとまりましたので、アンケート調査を実施します。

この調査は、今後区が策定する地区計画の作成に向けて行うものです。所有している土地・建物や、賃貸住宅などお住まいの環境に関する調査となります。お忙しいとは存じますが、良好な街並みにするため、ぜひご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

地区計画とは？

建物の新築や建替えの時に適用されるルールです。現在の建物に対しては適用されません。

より良好なまちにするため、地区の特色を活かし、きめ細かい建物の建替え時の「ルール = 取り決め」をつくります。このまちづくりのルールを、地区計画という制度で実現していきます。



「地区計画」とは、既存の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制等を行う制度です。これにより、各街区の整備および保全を図ります。

「地区施設」とは、地区のみなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区計画により位置づけるものです。これにより狭い道路の改善や交通ネットワークの形成等を図り計画的な公園等の整備を進めます。

練馬区では 33 地区で地区計画を定めています。

出典：東京都都市整備局 HP「地区計画とは」

- ご回答いただきましたアンケート用紙は、同封の返信用封筒に入れて、平成 28 年 12 月 22 日（木）までに郵便ポストへご投函下さいますようお願い申し上げます。（切手を貼る必要はありません）メール、FAX での送付も受付けています。
- アンケートの結果は、集計分析作業後に公表します。ただし、個人を特定できるかたちでの公表や他の目的で使用することは一切ございません。

アンケートに関するお問い合わせ

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課
まちづくり担当係

電話 : 03 - 5984 - 1594
FAX : 03 - 5984 - 1226
E-mail : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

「平和台駅周辺地区 地区計画検討会案」に目を通したうえでご回答ください。

下記のアンケートには、別紙「回答用紙」がございます。別紙「回答用紙」にご記入いただいた後、同封されております返信用封筒に入れてご返送ください。メール、FAX での送付も受付けています。

．あなた自身のことについてお聞かせください。

以下の設問にご記入ください。

問 1 あなたの年齢（ は 1 つ）

- | | | | |
|----------|----------|----------|------------|
| 1 . 10 代 | 2 . 20 代 | 3 . 30 代 | 4 . 40 代 |
| 5 . 50 代 | 6 . 60 代 | 7 . 70 代 | 8 . 80 代以上 |

問 2 土地・建物所有、賃貸住宅など現在のお住いの状況を教えてください。（主にあてはまるもの 1 つに○をして下さい。）

- | |
|-------------------------------|
| 1 . 土地・建物ともに自己所有（親族等との共有を含む） |
| 2 . 分譲集合住宅による区分所有（親族等との共有を含む） |
| 3 . 建物のみ所有（土地は借地） |
| 4 . 土地のみ所有 |
| 5 . 賃貸住宅・借店舗・借事業所 |
| 6 . その他（ |

．まちづくりの目標についてお聞かせください。（検討会案 1-1「まちづくり目標」参照）

まちづくりの目標『駅周辺は利便性の向上や商業等の活性化を促し、住宅地はみどり豊かで閑静な住環境の保全を図る。放射 35 号線の整備を契機に、地区が分断されないよう一体的なコミュニティ形成を図り、防災性の向上とともに暮らしが息づくにぎわいのあるまちを目指す。』

問 3 まちづくりの目標についてどのようにお考えですか。（ は 1 つ）

- | |
|---|
| 1 . まちづくりの目標としてふさわしい。 |
| 2 . まちづくりの目標としてふさわしいとはいえない部分がある。
(..... |
| 3 . どちらでもよい。 |
| 4 . その他 (..... |

「平和台駅周辺地区 地区計画検討会案（別紙参照）の土地利用の方針」

(1) 沿道地区

- ・住宅地の環境に配慮するとともに、地区の防災性を高める。
- ・賑わいや利便性の高い沿道地区の形成を図る。

放射 35 号線沿道地区

- ・中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

検討会案：

用途地域：第一種住居地域（図中の黒斜線部分）
容積率：200%～300%程度、建ぺい率：60%程度
防火地域・準防火地域の指定状況に応じて設定

環八沿道地区

- ・商業施設や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

(3) 既存地区計画区域

- ・現状定められている3地区の規定を尊重する。
（北町六丁目地区計画、早宮二丁目地区計画、環八沿道地区計画）

(2) 住宅地区

- ・住宅と商業が調和した街並みの形成を図る。

平和台地区

- ・良好な道路基盤を活かし、住環境の保全及び向上を図る。

平和台四丁目 A 地区

- ・現状のみどり豊かで良好な住環境やコミュニティ環境の保全と向上を図る。

平和台四丁目 B 地区

- ・住宅地や商業施設の調和を図る。

平和台四丁目 C 地区

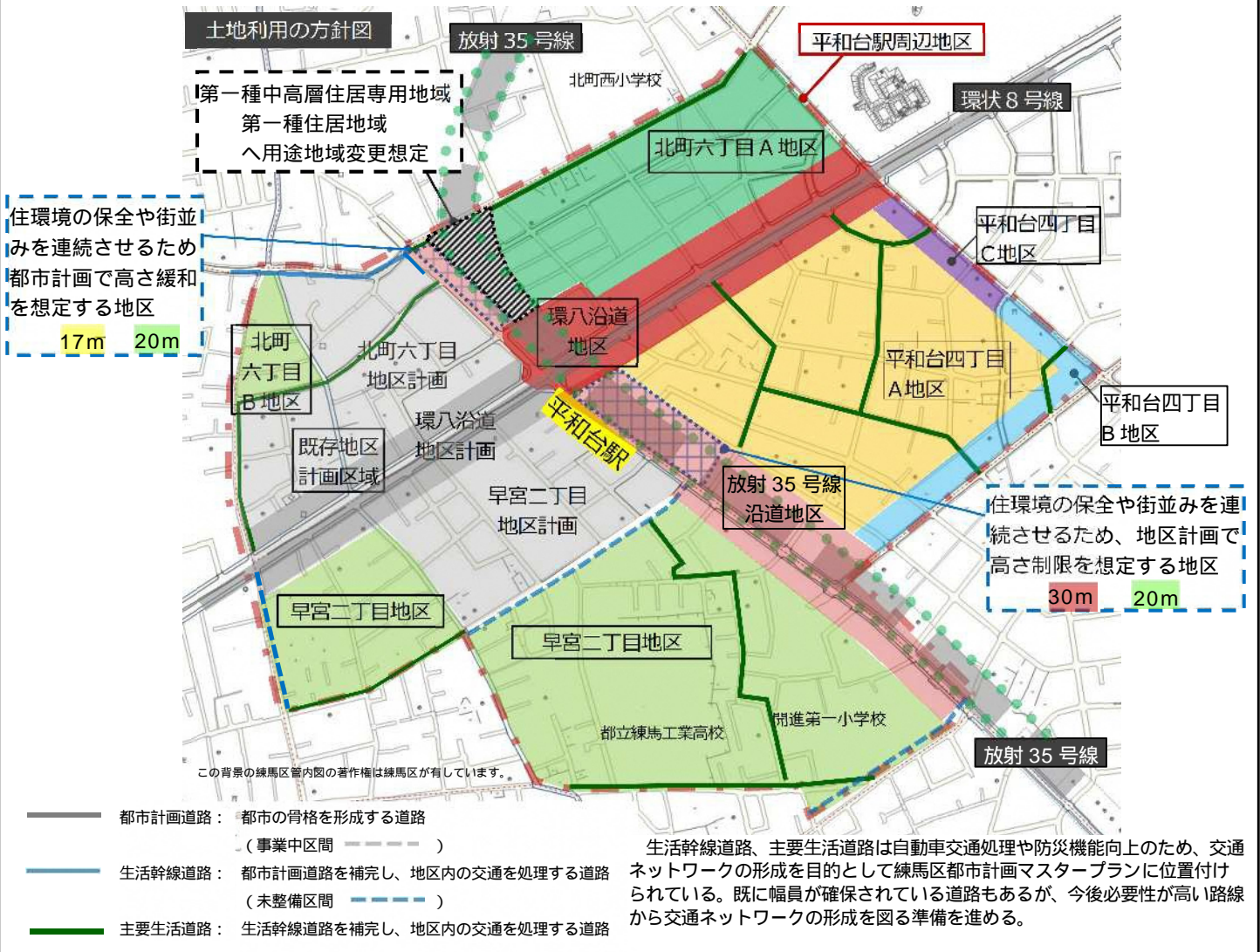
- ・多様な建物の共存に配慮し適正な土地の高度利用を図る。

北町六丁目 A 地区

- ・現状のみどり豊かで良好な住環境やコミュニティ環境の保全を図る。

早宮二丁目地区・北町六丁目 B 地区

- ・現在の良好な住環境の維持向上を図る。
- ・狭あい道路や主要道路のネットワーク形成を図る。



同封の「平和台駅周辺地区 地区計画検討会案（別紙参照）」からの抜粋です。
詳しくは同封の資料をご確認下さい。

・地区の土地利用の方針についてお聞かせください。(検討会案 1-2「土地利用の方針」参照)

P2(前頁)「平和台駅周辺地区 地区計画検討会案(別紙参照)の土地利用の方針」について、以下の問いにお答えください。

問 4 放射 35 号線沿道地区の方針

検討会では、放射 35 号線沿道地区(P2 図参照)において、沿道にふさわしい中層の集合住宅や商業施設、生活利便施設の立地を促し、暮らしやすいまちにしていくことを検討しています。また、それに合わせて用途地域を部分的に変更することを、検討しています。このことについてどのようにお考えですか。(は 1 つ)

1. 地区の方針としてふさわしい。
2. 地区の方針としてふさわしくない部分がある。(.....)
3. どちらでもよい。
4. その他 用途地域に関する事など (.....)

問 5 放射 35 号線沿道地区の最高の高さ

検討会では、放射 35 号線沿道地区(P2 図参照)において、日照等住宅地の環境に配慮した統一性のある街並みを形成させるため、建築物の最高の高さを 20m(概ね 5~6 階)とすることを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。(は 1 つ)

1. 地区にふさわしい高さ設定である。
2. 地区にふさわしいとは、いえない高さ設定である。(理想の高さ m)
3. どちらでもよい。
4. その他(.....)

問 6 放射 35 号線沿道地区の防火地域

区ではこれまで多くの幹線道路沿いを防火地域に指定してきました。放射 35 号線沿道地区(P2 図参照)は現在、区間により防火地域と準防火地域に指定されています。検討会では、防災性の高い市街地を形成していくため連続して「防火地域」に変更し、燃えにくい建築物の建築を促すことを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。(は 1 つ)

1. 連続して防火地域の指定をした方がよい。
2. 現状(区間により防火地域と準防火地域に指定されている)のままでよい。
3. どちらでもよい。
4. その他(.....)

問 7 住宅地区の方針

住宅地区（P2 図参照）では、方針として住宅と商業が調和したまちなみの形成を図るため、現状の良好な住環境を保全していくことを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。（は1つ）

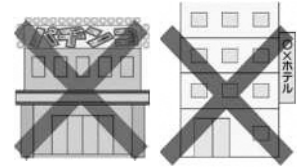
1. 地区の方針としてふさわしい。
2. 地区の方針としてふさわしくない。(.....)
3. どちらでもよい
4. その他(.....)

・建築物に関するルール等（検討会案「2 建築物等に関するルール」参照）

問 8～問 13 では、地区計画で定めるルールの案についてお伺いします。別紙「回答用紙」2 ページ目の各項目で適切だと思うものに○を1つつけてください。

問 8 建築物の用途

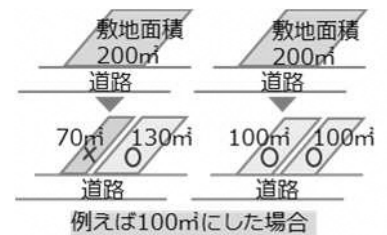
検討会では環八沿道地区や放射 35 号線沿道地区の近隣商業地域では沿道周辺に、ふさわしい用途の建築物をきめ細かく誘導するため、新しく建築される建物については、風俗営業施設等の建築を制限することを検討しています。（住宅地区では、現在の用途地域上、風営施設を制限している）このことについてどのようにお考えですか。



問 9 敷地面積の最低限度

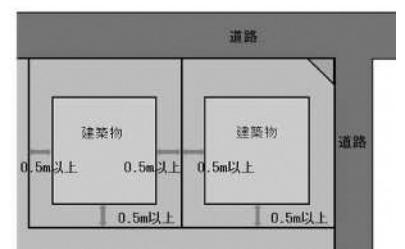
現在、地区内では近隣商業地域を除き都市計画により敷地面積の最低限度が 75~80 m²（約 23~24 坪）に制限されています。

検討会では建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住宅地を形成するために新しく建築される建物については、敷地面積の最低限度をより広く設定することも含めて検討しています。（現在、既に最低限度を下回る敷地は、敷地分割をしない限り、建築は可能。）このことについてどのようにお考えですか。



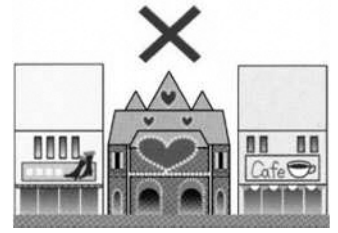
問 10 壁面の位置

検討会では、ゆとりある街並みや見通しの良い市街地を形成するため、新しく建築される建物については、建物の壁面を隣地境界線から 50cm 程度後退することなどを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



問 11 建築物の形態・意匠

検討会では調和のとれた街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図るため、例えば、新しく建築される建物については、原色を避け周囲に配慮した形態・意匠とすることなどを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



問 12 垣またはさくの構造

検討会では道路沿いの歩行空間の安全性の確保や災害時の活動、緑化の推進のため、新たに塀をつくる場合は、生け垣またはフェンス等透視可能な安全な構造とし、ブロック塀は 80cm まで設置可能とする構造に制限することを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



問 13 地区施設

検討会では、狭あい道路の拡幅や適正な交通ネットワークの形成や、みどりの保全、緑化を進めるため、みなさんが利用する主要な生活道路、公園・緑地等に加えて（仮称）平和台駅地下連絡通路（検討会案 2-6 参照）を地区に必要な施設として定め、整備を進めることを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



地区施設のイメージ

問 14 地区計画以外の手法による暮らしの向上

よりよい住環境の形成を図るため、公共性の高い施設の立地を促すとした場合、どのような施設の立地を促すと良いとお考えですか。（自由記述）

ご協力ありがとうございました。

