

## 本日の内容

- 1 開会
- 2 前回の振り返り
- 3 本日のテーマ まちづくりに関する検討（1）  
～駅周辺の賑わいづくりについて～
  - ①これまでの駅前の賑わいに関するご意見
  - ②地区計画の事例紹介（沿道の建築物の用途に住宅等を制限している事例）
  - ③国土交通省「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの制度と東京都「歩行者中心の道路空間活用マニュアル」の事例の紹介
  - ④商店街向け助成事業等の紹介
- 4 意見交換
- 5 次回に向けて  
これまでの住環境に関するご意見
- 6 閉会（事務連絡）

# 今後の検討会のテーマ

第6回  
(R6.5)

地区計画の建築物等の制限（建替ルール）

第7回  
(R6.8)

まちづくりに関する検討(1)駅周辺の賑わいづくりについて

- 地区計画の事例紹介
- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの制度と事例の紹介
- 商店会・商店街向け助成事業等の紹介

第8回  
(R6.10)

まちづくりに関する検討(2)住環境（緑・安全）について

- 城北中央公園や石神井川を活かしたまち、桜の保全、防災、駐輪場、道路の安全・快適性、住環境の保全について

第9回  
(R6.12)

検討会案ver1

第10回  
(R7.3)

検討会案

# 地区計画の事例紹介

～沿道の建築物の用途に住宅等を  
制限している事例～

# 地区計画による住宅等の制限 北区/北赤羽駅浮間口周辺地区

## ■概要

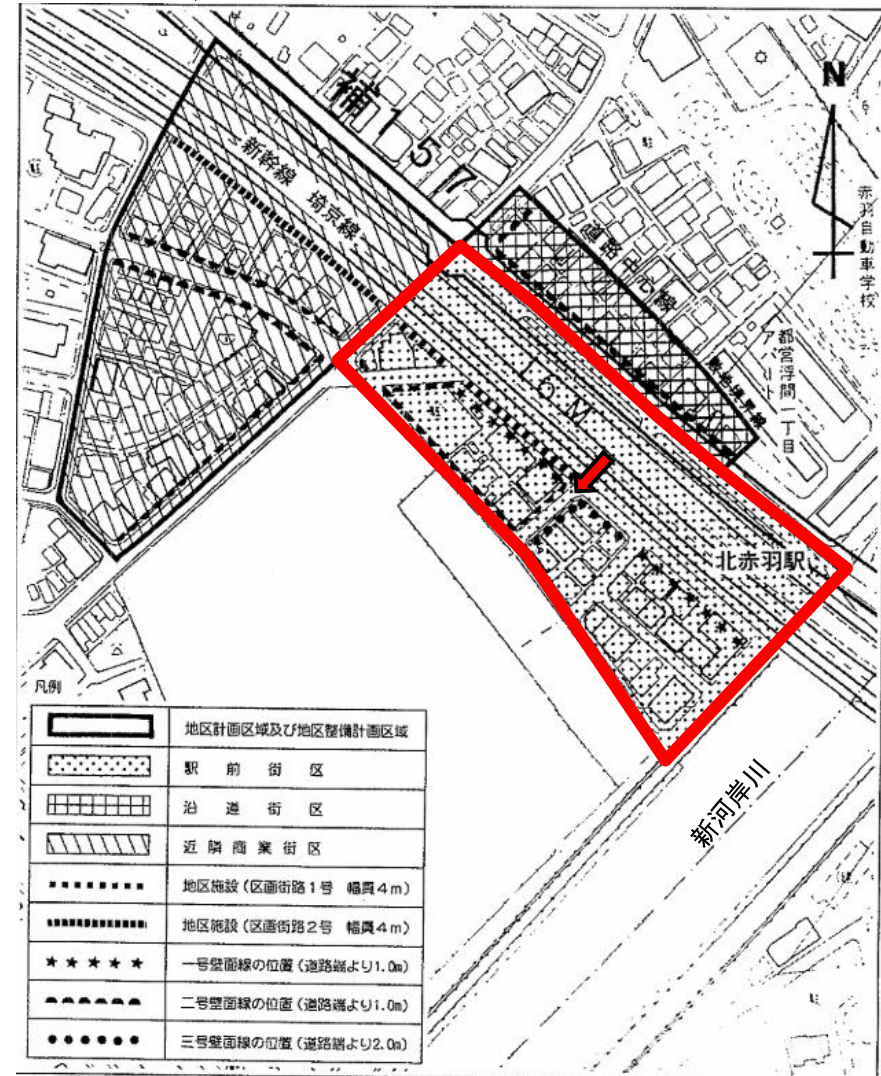
事例	北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画
場所	北区浮間一丁目及び浮間三丁目各地内
建築物等の用途の制限 (一部抜粋)	用途地域：近隣商業地域
	駅前街区 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1階の道路に面する部分が住宅、共同住宅、 寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。

## ■駅前街区



■計画図   建築物等の用途の制限で住宅が制限される地区

➔ 写真撮影方向



出典：北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画パンフレット



# 地区計画による住宅等の制限 世田谷区/祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区

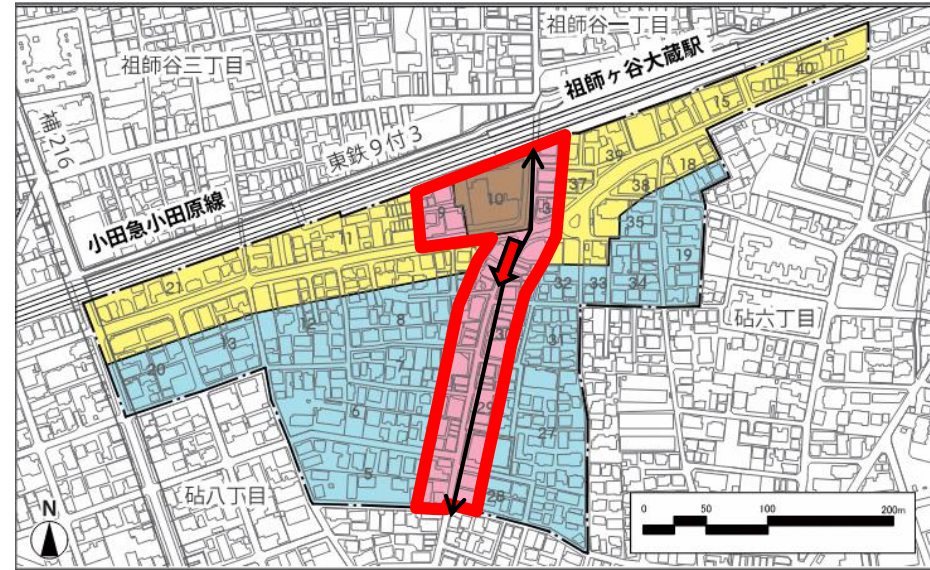
## ■概要

事例	祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画
場所	世田谷区砧六丁目及び砧八丁目各地内
建築物等の用途の制限 (一部抜粋)	用途地域：近隣商業地域
	商業・業務地区、再開発事業地区
	区画道路1号に面する建築物の1階部分の用途は、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿としてはならない。ただし、住宅の用途に供する部分への出入口及び住宅に附属する自動車車庫についてはこの限りでない。

## ■商業・業務地区（区画道路1号沿道）



- 計画図
- 建築物等の用途の制限で住宅が制限される地区
  - ➡ 写真撮影方向
  - ↔ 区画道路1号



- 住宅地区  
主に低層住宅により市街地を形成する地区として、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図る。
- 住宅・商業・業務共存地区  
住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅・商業・業務が調和した市街地の形成を図る。
- 商業・業務地区  
ゆとりある歩行・買い物空間の創出により、商業環境が充実した活力ある商店街の形成を図る。
- 再開発事業地区  
土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。

出典：祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画パンフレット



# 地区計画による住宅等の制限 練馬区/練馬駅北口地区

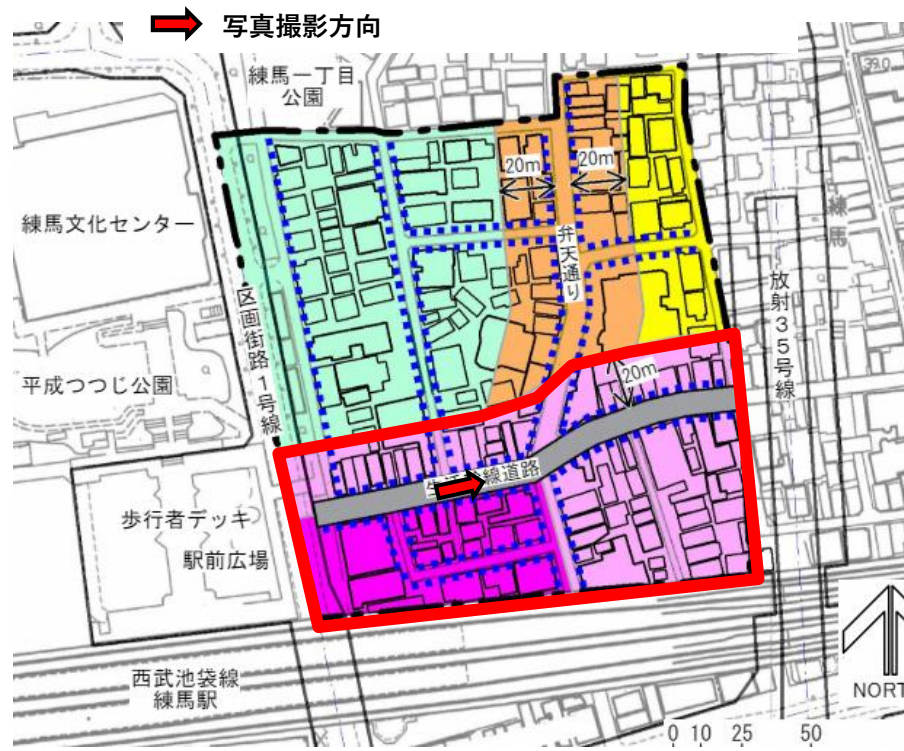
## ■概要

<b>事例</b>	練馬駅北口地区地区計画
<b>場所</b>	練馬区練馬一丁目地内
<b>建築物等の用途の制限 (一部抜粋)</b>	用途地域：商業地域 駅前商業住宅街区1 駅前商業住宅街区2（生活幹線道路および弁天通りの生活幹線道路南側の区間に面する敷地）
	建築物の1階部分は住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿の用途に供してはならない。ただし、兼用住宅、管理人室（居住の用に供しないもの。）、廊下、階段、エレベーターその他これらに類するものの用に供する部分はその限りではない。

## ■駅前商業住宅街区1・2（生活幹線道路沿道）



## ■計画図   建築物等の用途の制限で住宅が制限される地区



	駅前商業住宅街区1
	駅前商業住宅街区2
	商業住宅街区1
	商業住宅街区2
	住商共存街区

	地区計画区域および地区整備計画区域
	生活幹線道路（幅員9m）
	壁面の位置の制限（道路境界線から0.5m以上）

出典：練馬駅北口地区地区計画パンフレット

# 地区計画による住宅等の制限 練馬区/石神井公園駅南地区

## ■概要

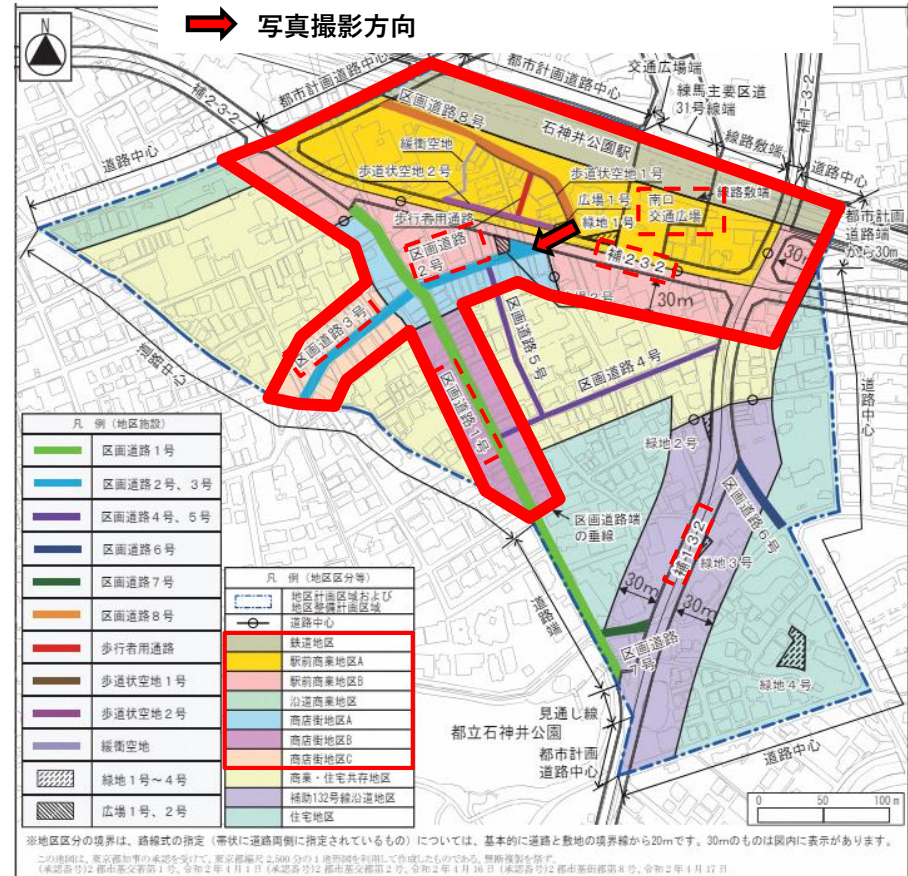
事例	石神井公園駅南地区地区計画
場所	練馬区石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目、石神井町四丁目および石神井町五丁目各地内
建築物等の用途の制限（一部抜粋）	用途地域：商業地域 鉄道地区・駅前商業地区・沿道商業地区・商店街地区A・商店街地区B・商店街地区C 次に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。
	補助132号線、補助232号線、南口交通広場区画道路1号、区画道路2号及び区画道路3号に面する建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿およびこれらに附属する自動車車庫の用途に供する物。ただし、住宅等の出入口等の用に供する場合及び区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。

## ■商店街地区A（区画道路2号沿道）



## ■計画図   建築物等の用途の制限で住宅が制限される地区

➔ 写真撮影方向



出典：石神井公園駅南地区地区計画パンフレット



## 国土交通省

「居心地が良く歩きたくなる」  
まちなかの制度

## 東京都

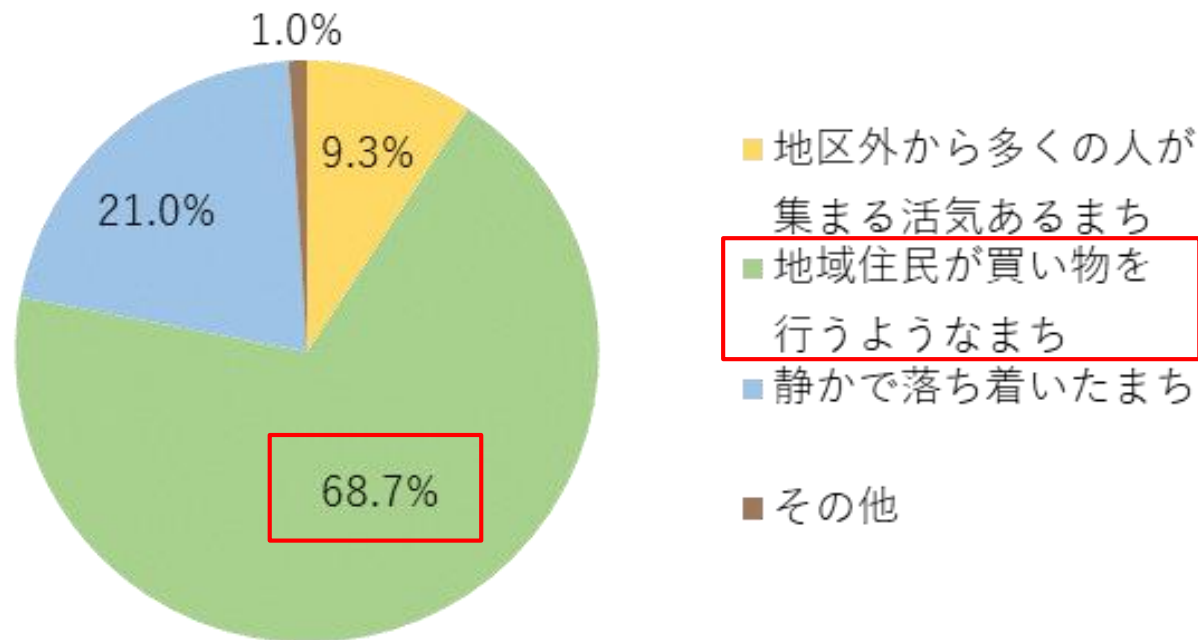
「歩行者中心の道路空間活用  
マニュアル」の事例の紹介



# 駅周辺の将来のイメージ（昨年度アンケート）

・令和5年9月に実施した氷川台駅周辺周辺地区を対象としたアンケートでは、駅周辺の将来のイメージは「地域住民が買い物を行うようなまち（68.7%）」が最も多い回答であり、多くの方は、駅前周辺に現在と同程度のまちの賑わいを求めている。

## ●駅周辺の将来のイメージ



出典：氷川台駅周辺周辺地区アンケート（令和5年9月）

# 「居心地が良く歩きたくなる」 まちなかの制度

## 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

(今後のまちづくりの方向性(令和元年6月26日「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」提言より))

- 官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォークブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成
- これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市を構築

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進  
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



### 居心地が良く歩きたくなるまちなか（イメージ）

**Walkable**

歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。

**Eye level**

まちに開かれた1階

歩行者目線の1階部分等に店舗やラオがあり、ガラス張りの中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

**Diversity**

多様な人の多様な用途、使い方

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

**Open**

開かれた空間が心地良い

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

### 都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化  
民間空地の一部を広場化（宮城県日南市）



駅前のトランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占用了した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）

2つの開発の調整により  
一体整備された神社と森（東京都中央区）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）



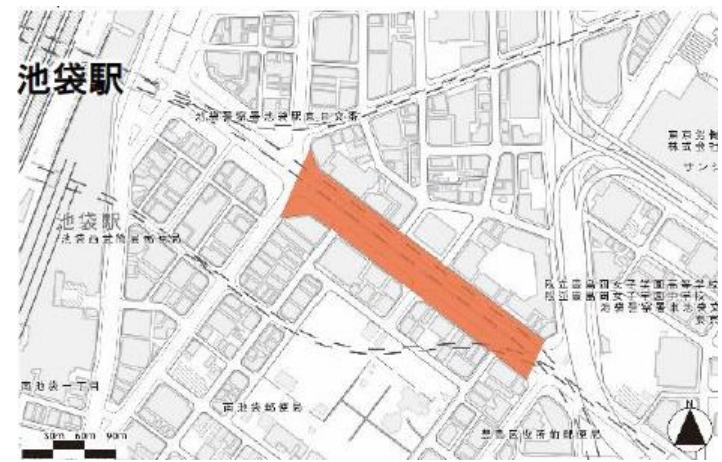
# 東京都「歩行者中心の道路空間活用マニュアル」の事例

グリーン大通りの歩行者空間を活用したにぎわい創出を目的に、豊島区が社会実験としてオープンカフェやマルシェを実施した。

その後、事業の実施主体として、主に沿道の企業で構成される「グリーン大通りエリアマネジメント協議会（通称GAM）」が設立され、歩道を活用した取組が開始された。

<b>事例</b>	IKEBUKURO LIVING LOOP
<b>場所</b>	東京都豊島区東池袋1丁目、及び南池袋2丁目
<b>道路管理者</b>	豊島区（グリーン大通り）
<b>占用主体</b>	豊島区都市整備部都市計画課 拠点まちづくりグループ グリーン大通りエリアマネジメント協議会 (会員：当該エリアの土地建物所有者、テナント等)
<b>活用制度</b>	・国家戦略道路占用事業（エリアマネジメントに係る道路法の特例）

### ■位置図



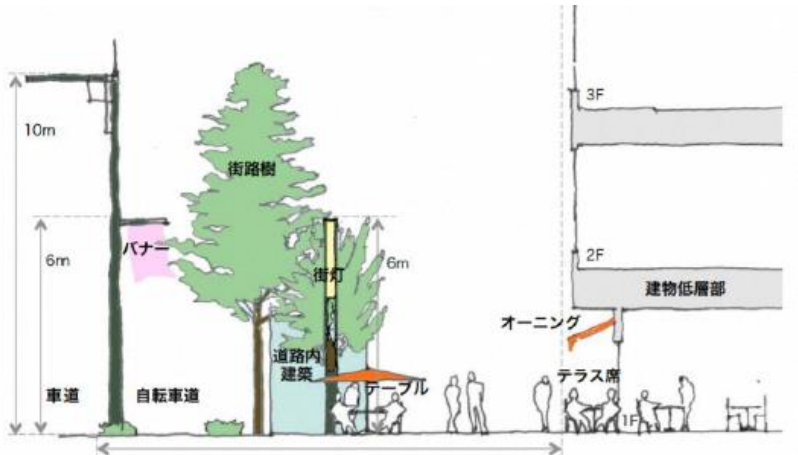


# 東京都「歩行者中心の道路空間活用マニュアル」の事例

2014年環状2号線開通、虎ノ門ヒルズの完成を契機に環状2号線（新虎通り及びその沿道を、魅力的で持続可能なまちへ導くことを目的として「新虎通りエリアマネジメント協議会」が発足された。2015年エリアマネジメントの活動を推進する実働部隊として、「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」が組織される。

<b>事例</b>	新虎通りオープンカフェ
<b>場所</b>	東京都、環状第二号線（新虎通り 新橋・虎ノ門間）
<b>道路管理者</b>	東京都（地上2車線、地下4車線）
<b>占用主体</b>	新虎通りエリアマネジメント （会員：対象区域内の土地所有者、建物所有者、借地権者、借家権者）
<b>活用制度</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路占用許可特例（都市再生特別措置法）</li> <li>国家戦略道路占用事業（エリアマネジメントに係る道路法の特例）</li> </ul>

## ■位置図



出典：歩行者中心の道路空間の活用マニュアル（東京都）

出典：新虎通り景観ガイドライン（新虎通りエリアマネジメント協議会）

# 東京都「歩行者中心の道路空間活用マニュアル」の事例

「こたけあそび」は、“世代間交流の場をつくりたい”という思いから、町会をはじめ地域の幅広い年齢層の人々が協力し、2015年から小竹町の新しいお祭りとしてはじまった。年に1回、八雲神社で開催され、その周辺の道路についても地域に開放して、人と人が出会う、集う空間を演出している。

事例	こたけあそび
場所	東京都練馬区小竹町2-42-12（八雲神社）周辺
道路管理者	練馬区（幅員約5m）
占用主体	小竹町会
活用制度	・特になし

## ■位置図



# 商店街向け 助成事業等の紹介



# 商店街向け助成事業等の活用例

## ●にぎわい商店街支援事業補助金 【イベントを実施したい！】

商店会が実施する各種の催し物について、かかる経費の一部を補助。近隣住民を中心とする消費者との交流や商業活動の活性化を促進し、区内商業の発展に資することを目的とする。

(事業例)

- ・中元や歳末の時期などに行う売出し
- ・盆踊り、イルミネーションなど季節のイベント

補助率	原則 2 / 3
補助上限額	1 商店会あたり 300万円 ※区単独補助の場合：補助率 1 / 2 上限 60 万円
申請時期等	前年度3月上旬（申請書類提出） ※新規事業を行う場合は、 前年度7月（希望調査票提出）
備考	※申請時に会則・役員名簿・24か月分の決算書等が揃っていない場合、補助率・補助上限額ともに減 ※年間最大5事業まで申請可 ※法人商店会は上記に加え、1事業（補助率11/12、上限額300万円）申請可
	商工観光課(区役所本庁舎9階) で実施している事業



商店会イベントの様子

実施主体 : 商店会

時期 : 年間

# 商店街向け助成事業等の活用例

## ●いきいき商店街支援事業補助金 【商店街環境を整備したい！】

活気がある魅力的な商店街づくりを促進するために、商店会が提案する意欲的で工夫とアイデアが活かされた商店会の活性化に資する事業について、経費の一部を補助。

(事業例)

- ・商店会ホームページの作成、フラッグ作成
- ・その他、施設整備、販売促進、活性化、組織力強化に関わる事業

補助率	原則 2 / 3
補助上限額	原則 2, 0 0 0 万円
申請時期等	前年度7月 (希望調査票提出) 前年度8月～9月 (区ヒアリング) 前年度3月上旬 (申請書類提出)
備考	※申請時に会則・役員名簿・24か月分の決算書等が揃っていない場合、補助率・補助上限額ともに減
	商工観光課(区役所本庁舎9階) で実施している事業



商店会フラッグの作成

実施主体 : 商店会

時期 : 年間

# 商店街向け助成事業等の活用例

## ●商店街空き店舗入居促進事業補助金 【空き店舗で開業する時】

区内の商店街にある空き店舗に入居し、新たに開店する個人や法人に対し、店舗改修費および店舗賃借料の一部を補助するとともに、継続的な経営サポートを行う。

補助率	<b>【店舗改修費】</b> 区内業者発注：補助対象経費の2 / 3 区外業者発注：補助対象経費の1 / 2 <b>【賃借料】</b> 補助対象経費の2 / 3
補助上限額	店舗改修費（初年度のみ）100万円 賃借料（1年目） 5万円／月 賃借料（2年目） 3万円／月 賃借料（3年目） 2万円／月
申請時期等	事前相談→賃貸借契約締結前に申請 （採択決定は先着順）
備考	中小企業診断士が営業開始後、原則として3年間定期的に経営サポートを実施 練馬ビジネスサポートセンター「ネリサポ」（Coconeri4階）で実施している事業

実施主体： 一般社団法人練馬区産業振興公社  
 練馬ビジネスサポートセンター

時期： 年 間



# まとめ 賑わいづくりに向けたアクション（課題）

項目	今後の必要なアクション	主体
地区計画による賑わいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用途について 地権者意向を調査</li> </ul>	区
「歩行者中心の道路空間の活用マニュアル」の事例を参考にした賑わいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路管理者との協議</li> <li>交通管理者との協議</li> <li>商店会と町会の連携</li> <li>地元有志による検討・協力 など</li> </ul>	会・民
商店街向け助成事業等を活用した賑わいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店会と地元の機運醸成</li> </ul>	会・民

※会：商店会・町会など

意見交換テーマ：駅周辺の賑わいづくりについて