

■アンケートを実施しました.....

大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会では、地区の問題点や課題を整理するとともに、地区の将来像やまちづくりの方向性などについて議論し、大泉学園駅北口地区の「まちづくり計画（たたき台）」を作成し、昨年のもちづくりニュース春号（H18.4）で皆様にお知らせしたところです。

その後、地区の実情にあわせてより細かな検討を行うため、平成18年5月より、地区西側の「商業ゾーン部会」と地区東側の「住宅ゾーン部会」を立ち上げて、それぞれ月1回のペースで部会を開催し、ゾーン毎のまちづくりの方針づくりや実現に向けた方策などの話し合いを行っています。

今後まちづくりを進めていくためには、土地建物をお持ちの権利者の皆様のご理解とご協力が不可欠であります。そこで今回、それぞれの部会で検討されている内容についてお知らせするとともに、権利者の皆様にご意見をいただくために地区計画に関するアンケートを実施させていただきました。この度その結果がまとまりましたのでお知らせいたします。

■アンケート実施概要.....

アンケート実施時期：平成18年10～11月

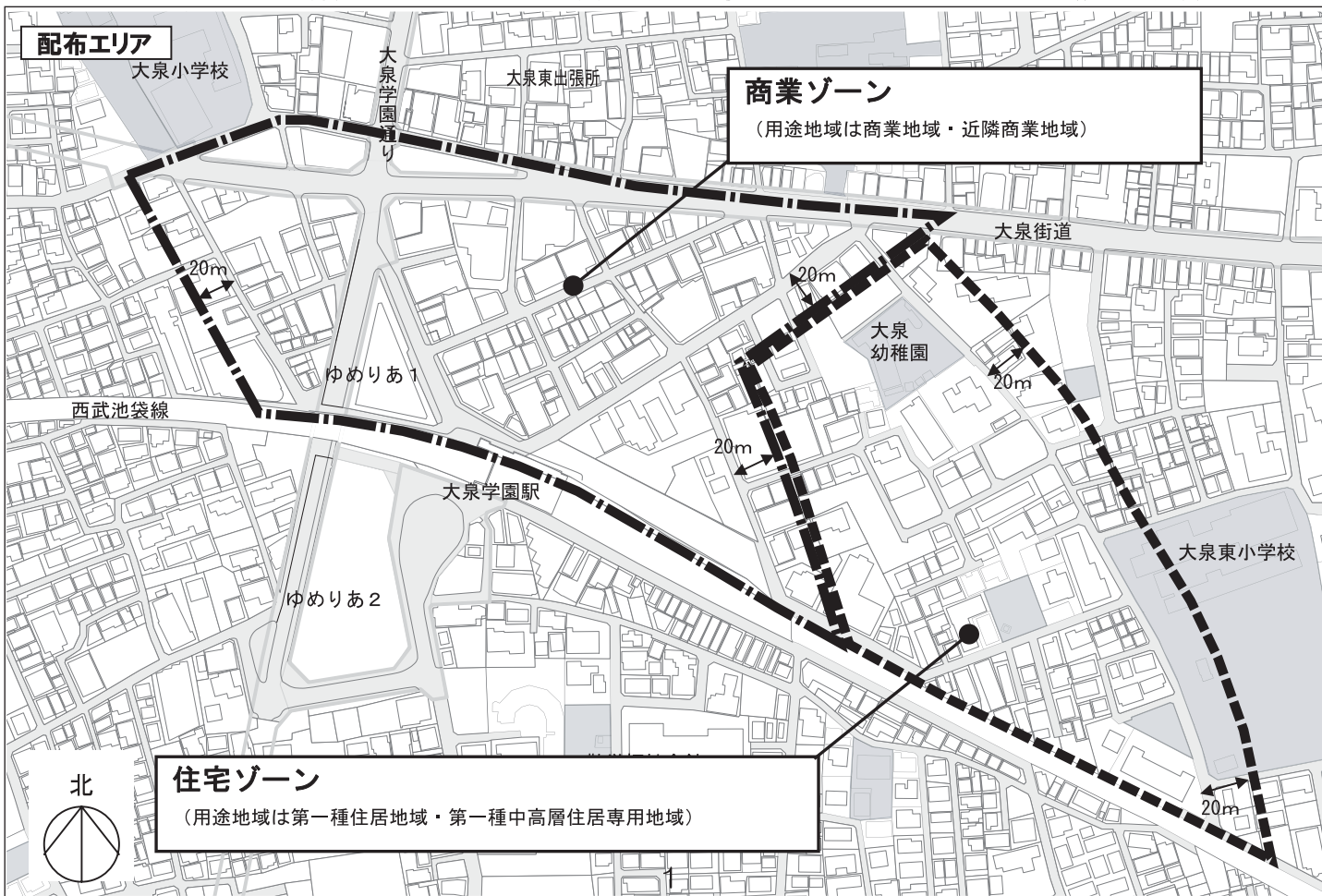
アンケート対象者：大泉学園駅北口地区に土地または建物の権利をお持ちの方（下図参照）

回収率（全体）：37.3%（回収173/発送464）

（商業ゾーン）：37.3%（回収95/発送255）

（住宅ゾーン）：36.8%（回収88/発送239）

※商業ゾーンと住宅ゾーンの双方に権利をお持ちの方等がありますので各ゾーンの発送数の合計は全体の発送数と異なっております。



■アンケート結果.....

質問1 – 商業ゾーンのまちづくりのルールについて

商業ゾーンに土地または建物の権利をお持ちの方に答えていただいております。

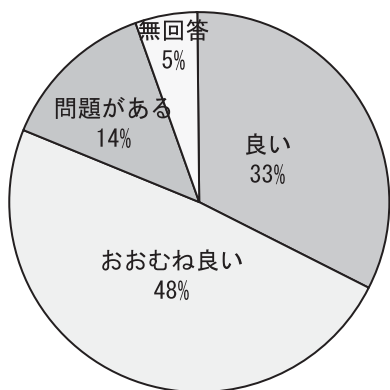
(1) まちづくりの方針について

商業ゾーンでは、交通渋滞や駐輪場不足、買い物客の減少、放置自転車や商品陳列、歩道整備の遅れなどの問題に対応し、ゾーン全体を活性化していくため、ゾーン内での実現可能性も考慮しながら、次のようなまちづくりの方針を考えています。

■商業ゾーンのまちづくりの方針

- ゆとりある歩行空間や休憩スペースの確保により、歩行者が安全・快適に回遊できる街にします。
- 駅前にあふさわしい中高層の美しい街並みをつくります。
- 個性的な店舗の集積やアニメをテーマとした取組みなどにより、大泉学園ならではの街の魅力をつくります。

問1-(1) この商業ゾーンのまちづくりの方針について、どう思いますか。



・「良い(33%)」、「おおむね良い(48%)」をあわせて81%となっており、「問題がある」は14%でした。

・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「歩行空間の具体的な拡大方法が分からない」や「建物が中高層化された場合の日照・風害などの問題」、「駅前への過度の集客への不安」などの意見があげられました。

(2) 建築物の形態に関するルールについて

建築物の形態に関するルールについての概要

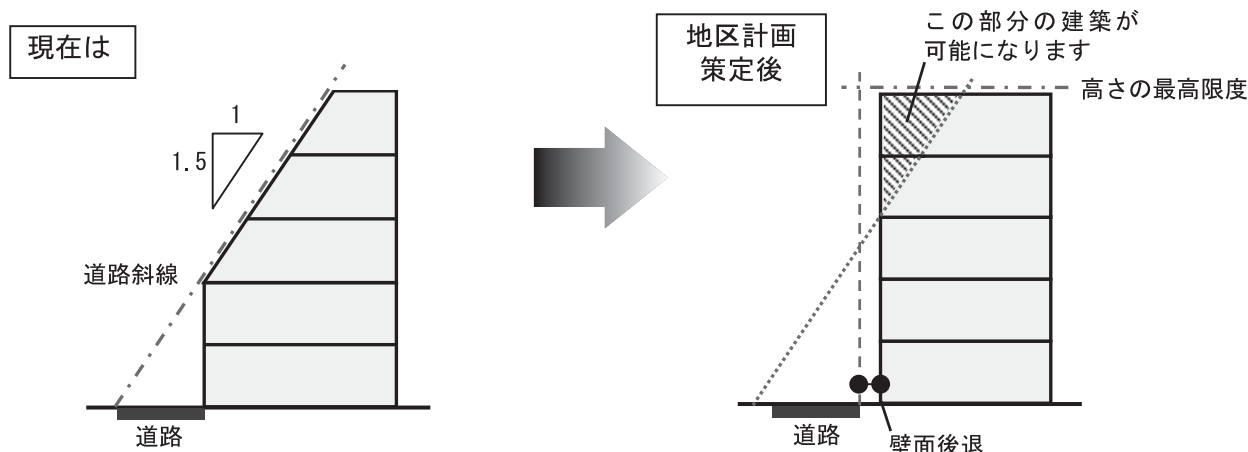
【街並み誘導型地区計画を活用】

まちづくりの方針を実現するため、商業ゾーンでは、地区計画の1つである「街並み誘導型地区計画」を活用することが有効であると考えます。

「街並み誘導型地区計画」とは、建て替えのルール（壁面の後退、建築物の高さの最高限度、容積率※の最高限度等）を定めることで、建て替えの際に建築基準法の「斜線制限」や「前面道路幅員による容積率制限」を緩和することが可能になる制度です。

※容積率とは、建物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことを言います。

【街並み誘導型地区計画の効果】



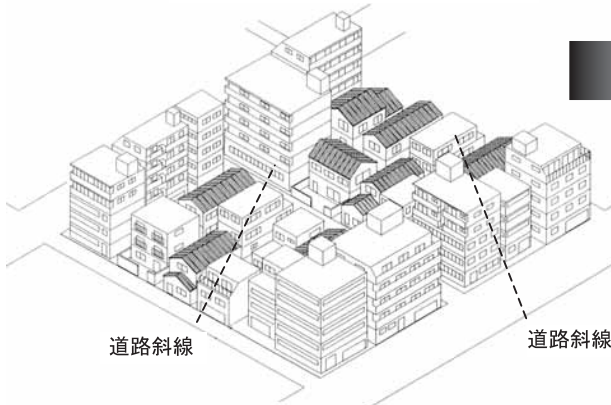
現在は

- ・商業ゾーンには、500%と 300%の高い容積率が指定されていますが、道路が狭く、敷地面積も狭いような場合には、図のような「道路斜線」によって高い建物を建てることはできません。
- ・また、前面の道路幅員によって、利用できる容積率が制限されています。例えば、道路幅員が4 mの場合には
 $4\text{ m} \times 0.6^* \times 100\% = 240\%$
 しか利用できません。
 (*商業系地域での容積率係数)

地区計画策定後

- ・街並み誘導型地区計画のルールを定めることによって、
 - 道路斜線が外されます。
 - 前面道路幅員による容積率の制限が緩和されます。
 - 建物の壁面の後退によって、歩行空間が広がるとともに、壁面が揃った街並みになります。
 - 建物の高さの最高限度を定めることで、建物の高さも揃ってきます。

現在の街並みイメージ

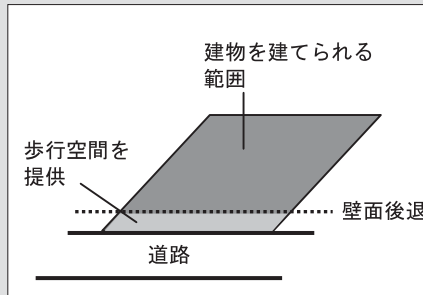


街並み誘導型地区計画による街並みイメージ



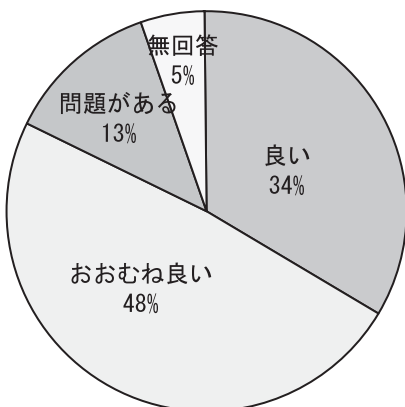
■壁面の位置の制限と工作物の設置の制限

- ゆとりある歩行空間を確保し、壁面の揃った街並みをつくるため、壁面の位置を制限します。
- 特に、歩行者が通行する建物の1階部分は大きく後退させます。(1～1.5 m程度)
- 壁面後退した部分には、門、へい、広告物、看板等、通行の妨げとなるような工作物を設置することができません。(なお、後退部分の所有権は元のままです。)



1階部分を大きく後退させたイメージ

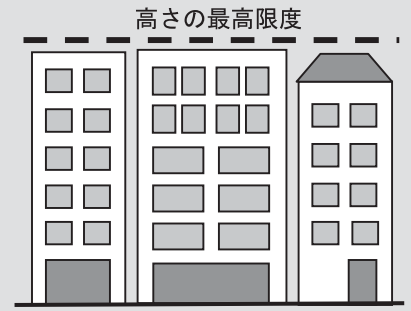
問 1-(2)-① 建築物の壁面の位置と後退部分での工作物の設置を制限することについて、どう思いますか。



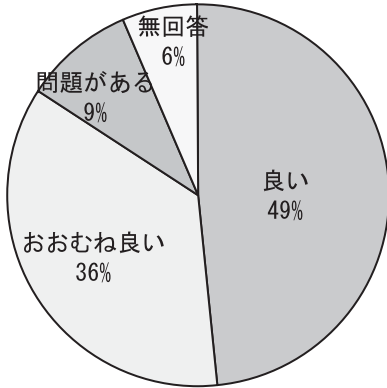
- ・「良い(34%)」、「おおむね良い(48%)」をあわせて 82%となっており、「問題がある」は 13%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「土地が狭く低層部の営業スペースが小さくなる」や「駐輪場化してしまうことへの懸念」が多く見られました。
- ・その他、既存建物の取り扱いや後退部分での責任区分などへの疑問点、もっと詳しく知りたいなどの意見があげられました。

■高さの最高限度

○前面道路の幅員に応じて、高さの最高限度を定めます。
 (幅員4mで20m(概ね6~7階程度)、幅員6mで25m(概ね8階程度)を想定。)



問1-(2)-② 建築物の高さの最高限度を定めることについて、どう思いますか。

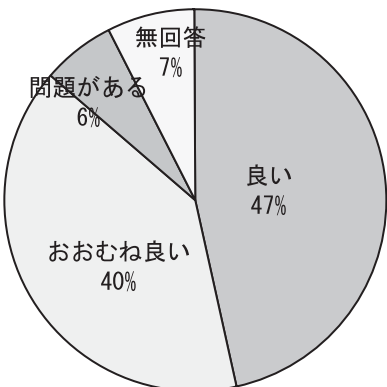


- ・「良い(49%)」「おおむね良い(36%)」をあわせて85%となっており、「問題がある」は9%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「もっと低い方が良い」という、より厳しくする意見と「設計の自由が失われる」様に制限してほしくないという双方の意見があげられました。
- ・その他、周りの建物との調和や日照への考慮などの意見があげられました。

■容積率の最高限度

○前面道路の幅員に応じて、容積率の最高限度を定めます。
 (幅員4mで300%程度、幅員6mで400%程度。いずれも現状の前面道路幅員による容積率よりも緩和となるように設定)

問1-(2)-③ 建築物の容積率の最高限度を定めることについて、どう思いますか。

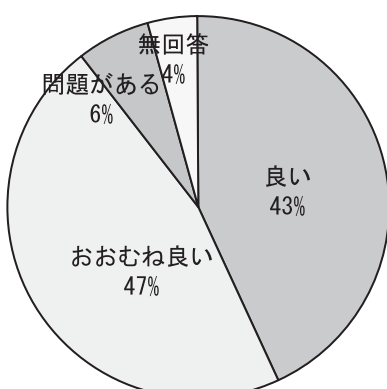


- ・「良い(47%)」「おおむね良い(40%)」をあわせて87%となっており、「問題がある」は6%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「容積が多すぎる」との意見と「500%まで増やして欲しい」との双方の意見があげられました。
- ・その他、周りの建物との調和や日照への考慮などの意見があげられました。

■敷地面積の最低限度

○敷地の細分化や、狭小敷地の開発が増え、環境や防災性が悪化することを防ぐため、新たに敷地を分割する場合の敷地面積の最低限度を定めます(100㎡程度を想定)。なお、ルールを決定する時点で最低面積を下回っている敷地については、そのままの敷地面積で建て替えが可能です。

問1-(2)-④ 敷地面積の最低限度を定めることについて、どう思いますか。



- ・「良い(43%)」「おおむね良い(47%)」をあわせて90%となっており、「問題がある」は6%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「狭い敷地の取り扱い」や「資産活用への不安」に関する意見があげられました。

(3)建築物の用途に関するルールについて

地区計画では、建築物の用途についても制限することができます。

商業ゾーンに指定されている商業地域と近隣商業地域では、幅広い用途の建物を建てるのが可能であるため、中には規制した方が良い用途があると考えています。

※右の表は現行法で規制されている建築物の用途制限の内容であり、商業地域ではほぼ全ての用途の建築物が、近隣商業地域でも風俗営業等の一部を除き建築が可能です。なお、右表には掲載していませんが、商業地域、近隣商業地域とも、工場等は条件によって建築が可能です。

用途地域による主な用途制限（建築基準法による）

建築物の用途	用途地域	近隣商業地域	商業地域
住宅、共同住宅		○	○
幼稚園、学校、図書館		○	○
神社、寺院、教会		○	○
保育所、診療所、病院		○	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場		○	○
ホテル、旅館		○	○
店舗、飲食店		○	○
事務所		○	○
風俗営業等	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	○	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	○
	個室付浴場等	×	○
車庫		○	○
倉庫業を営む倉庫		○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等		○	○
カラオケボックス等		○	○

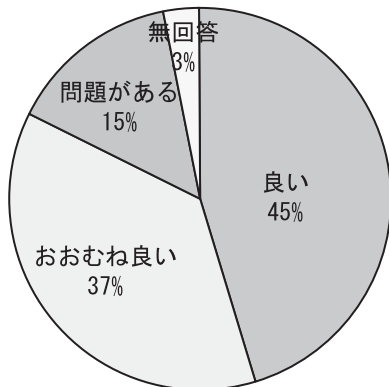
○：建ててよいもの ×：建てられないもの

■建築物の用途の制限

○商店街の賑わいの連続性を確保するため、建築物の1階部分の用途を店舗または事務所とします。（1階部分を住宅等にすることができなくなります。）

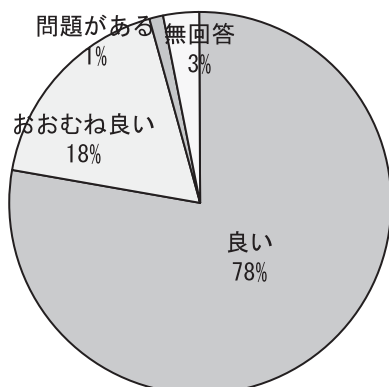
○健全な商店街としての環境を維持するため、性風俗営業店（ラブホテル、アダルトショップ、テレクラ等）の立地を禁止します。

問1-(3)-① 1階部分の用途を店舗または事務所にすることについて、どう思いますか。



- ・「良い(45%)」「おおむね良い(37%)」をあわせて82%となっており、「問題がある」は15%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「住居」や「駐車場」も可として欲しいとの意見や「定義の方法」「テナント経営への不安」などに関する意見があげられました。

問1-(3)-② 性風俗営業店を禁止することについて、どう思いますか。



- ・「良い(78%)」「おおむね良い(18%)」をあわせて96%となっており、「問題がある」は1%でした
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「規制反対」との意見があげられました。

問1-(3)-③ このほかに制限したい用途がありますか。

〈あげられた意見〉

■風俗関連施設

- ・ギャンブル関連施設（パチンコ、麻雀、馬券売場など）
- ・風俗全般
- ・ゲームセンター
- ・カラオケボックス
- ・遊技場
- ・ナイトクラブ・キャバレー など

■その他施設

- ・消費者金融
- ・駐車場（一部地域）
- ・同業種店舗の制限 など

■その他店舗

- ・品格の悪い店
- ・飲食店の設備等を厳しく（煙などが広範囲に広がり臭い） など

・風俗関連施設では、パチンコ等のギャンブル関連施設の用途の制限への意見が多くあげられました。また、風俗全般や遊戯施設に関する意見もあげられました。

・その他施設では、消費者金融や同業種店舗の制限があげられました。

・その他店舗では、用途とは別に、商店の品格や飲食店の設備類の強化に関する意見があげられました。

(4)建築物等の色彩やデザインに関するルールについて

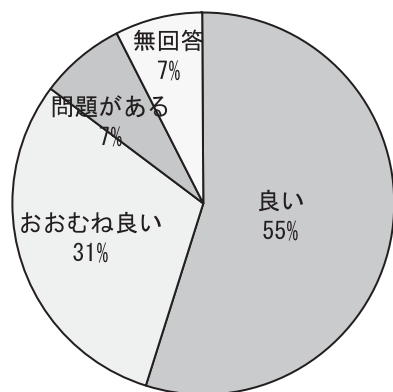
地区計画では、建築物の色彩やデザインに関するルールも定めることが可能です。

一般に商店街では色彩等が比較的自由に使われていますが、駅前にふさわしい良好な景観をつくるためには、周辺の街並みにあまりに合わない派手な色彩や奇抜なデザインは制限することが望ましいと考えています。

■建築物等の形態または意匠の制限

○建築物や広告物の形態・色彩・意匠等について、街並みの景観に配慮することを定めます。

問1-(4) 建築物等の色彩やデザインのルールを定めることについて、どう思いますか。



・「良い(55%)」「おおむね良い(31%)」をあわせて86%となっており、「問題がある」は7%でした。

・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「賛成だが個性を失いすぎないこと」との意見の一方「制限されたくない」や「方向付けにとどめる」などの意見があげられました。

・その他、ネオンや大型看板についての色彩や点灯時間などの制限を加えた方が良いとの意見があげられました。

問1-(5) その他、商業ゾーンのまちづくりのルールについてご意見がありましたら、ご記入下さい。

・自由意見では、「商店街づくりに関する意見」や「道路等に関する意見」が多く出されました。

■商店街づくりに関する意見

- ・大型店もあり個店も活気のある商店街
- ・若者から老人・障害者までが安心して買い物できる商店街
- ・商品せり出しや客引きなどのない商店街
- ・車の通らない商店街 など

■道路等に関する意見

- ・駐輪・駐車対策（駐輪場・駐車場整備、放置自転車対策、ミニバス運行等）
- ・安心・安全な歩行者空間整備
- ・バス停の集約による駅前通りの歩行空間の充実 など

■その他

- ・高層マンションの周辺環境への考慮 など