

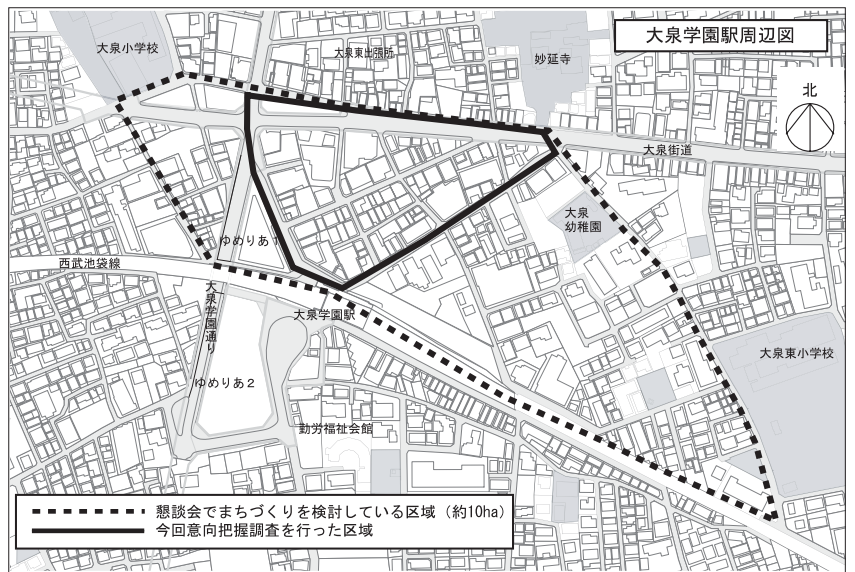
## ■地区計画を使ったまちづくりのルールに関する意向把握調査を実施しました

平成19年7月に大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会において取りまとめた「大泉学園駅北口地区まちづくり計画・懇談会案」を受け、区では地区計画を活用したまちづくり（建物を建て替える時等のルール）について、地区内権利者の皆様を対象に意向把握調査を以下の内容で実施致しました。

本号ではその意向把握調査の結果を中心にお伝えいたします。

### ◆実施概要

- 実施時期：平成19年10月4日  
～平成20年1月20日
- 対象区域：右図参照
- 対象者：対象区域内に土地建物をお持ちの権利者
- 対象者数：約200名
- 調査方法：大泉学園駅周辺の居住者：個別訪問※  
その他の居住者：郵送
- ※数度の訪問でもお会いできなかった方には郵送にて対応
- 回収率：権利者数ベース 52.3%  
面積ベース 83.3%



### 【まちづくりの流れ】

平成16年度

まちづくりの方向性の検討  
地域の資源・課題の整理

平成17年度

まちづくりの計画(たたき台)のまとめ

平成18年度

まちづくりの計画(懇談会案)のまとめ

平成19年度

地区計画素案の作成  
意向把握調査(個別訪問)  
まちづくりのルール案の検討

今回の  
ニュース

平成20年度以降

地区計画決定の手続き

# ■意向把握調査結果

## ■問1 壁面後退と高さの制限、道路斜線制限と容積率制限の緩和

北口駅前商業ゾーンを、誰もが安全・快適に買い物等を楽しめる歩行者優先のまちにしていきませんか。

そのために、みんなで協力して、建て替えの際に特に1階部分の壁面を後退させて（あわせて、高さや容積率の最高限度も決めます）、歩行空間を少しずつ広げることをルールにしてみたいでしょうか？

そうすれば、歩道や車道にはみ出している商品、看板、自転車などを収めることができ、歩行者が安心して歩ける空間が広がり、後退部分にフラワーポットやベンチなどを置けば、まち中に潤い生まれます。また、災害時には緊急車両が通行しやすくなります。

もし皆さんが、このようなルールづくりに賛同してもらえるのであれば、地区計画の仕組みを使って、建物にかかっている道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限の緩和を受けることも可能になります。それによって、建物を今よりも大きく建てられたり、街並みを整えることができるようになります。

この案に **賛成する** **反対する** **どちらともいえない**

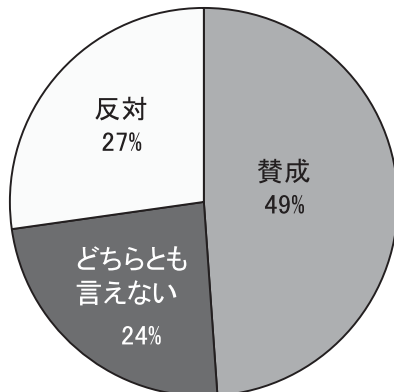
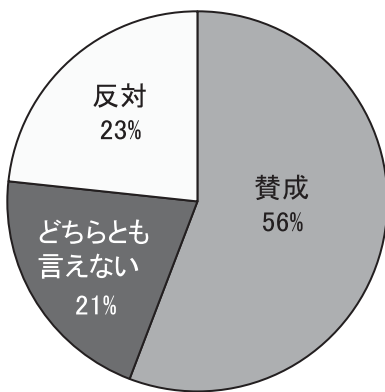
・権利者数ベース、面積ベースとも賛成が約5割、反対が2～3割となっています。

【権利者数ベース】

【面積ベース】

【自由意見】

( ) 内数字は同意見の数



【賛成】

- ・もっとセットバックを大きくする（オープンカフェが作れるくらい、自転車幅の2m）(2)
- ・1階の後退部分の高さは街を明るくするため6m必要(1)
- ・建物の後退距離に対して緩和が大きすぎる(1)
- ・区画道路2・3・4・5については建て替え時にセットバックが必要(1)
- ・まとまった区間を同時に下げられると良い(1)

【反対】

- ・壁面後退は1階店舗面積が小さくなるのが問題。1階店舗面積を確保の方が重要(2)
- ・敷地が広くないので、壁面後退は厳しい(1)
- ・将来どうなるかわからないので決められない(1)
- ・大泉街道沿いは道路が既に広いので下がらなくて良い(1)
- ・大きく建てられても建築費がかさむ(1)

【その他】

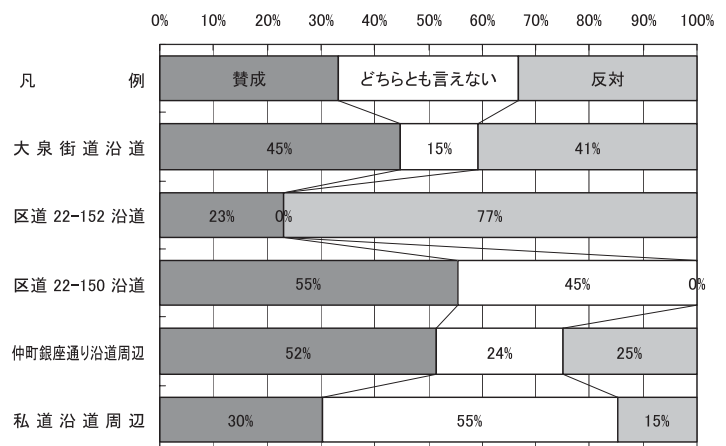
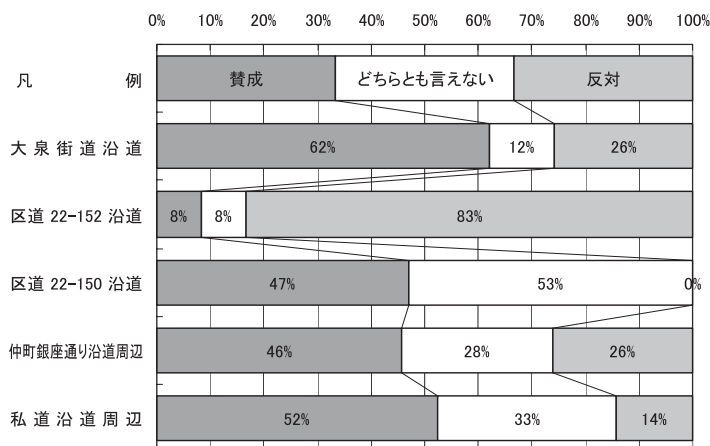
- ・セットバック後の商品陳列禁止や自転車対策が重要(3)
- ・日照の確保も検討して欲しい(2)
- ・既存不適合になる場合の価値低下があると不利益を生じる(1)

【通り別の傾向】（ニュース折り込みの「建物形態の制限と緩和のルール案」と「通りの位置図」参照）

- ・大泉街道沿道では、権利者数ベースで賛成が約6割・反対が約2割、面積ベースでは賛成・反対とも約4割となっています。
- ・区道22-152沿道では、権利者数ベースでは賛成が1割弱・反対が8割強、面積ベースでは賛成が2割強、反対が8割弱となっています。
- ・区道22-150沿道では、権利者数ベース・面積ベースとも賛成・どちらともいえないが約5割ずつとなっており、反対はいませんでした。
- ・仲町銀座通り沿道周辺では、権利者数ベース・面積ベースとも賛成が約5割で反対が3割弱となっています。
- ・私道沿道周辺では、権利者数ベースで賛成が5割を超えているものの、面積ベースでは約3割となっており、反対は権利者数ベース・面積ベースとも1割強となっています。

【権利者数ベース】

【面積ベース】



## ■問2 敷地面積の最低限度

今よりも敷地が細分化されて、まちの環境や防災性が悪化するのを防ぐために、敷地面積の最低限度を100㎡(約30坪)に決めるのはいかがでしょうか？(このルールは、問1の制限の緩和を行う際には、必ず決めなければならないルールとされています。)

ただし、地区計画を決定する時点で、すでに面積が100㎡を下回っている敷地については、そのままの敷地で建て替えることが可能です。

この案に                      賛成する                      反対する                      どちらともいえない

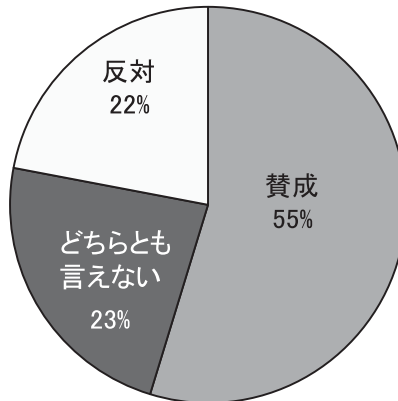
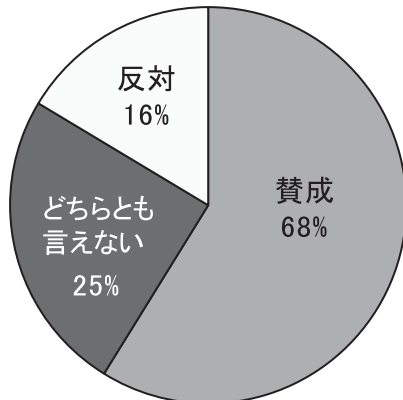
- ・権利者数ベースでは、賛成が7割弱・反対が2割弱、面積ベースでは賛成が5割強、反対が2割強程度となっています。

【権利者数ベース】

【面積ベース】

【自由意見】

( )内数字は同意見の数



【賛成】

- ・細分化は好ましくない。むしろ一体で共同化したい(1)

【反対】

- ・相続できない人は問題、相続を考えると反対(3)

## ■問3 1階部分の商業業務系用途の導入、性風俗店の制限

駅北口の仲町銀座通りを中心とするゾーンを、これからも、身近で親しみのある活気ある商店街としていくため、建て替えの際に、1階部分の利用を店舗や事務所などの商業・業務系(ただし性風俗店を除く)に限定するというルールはいかがでしょうか？

この案に                      賛成する                      反対する                      どちらともいえない

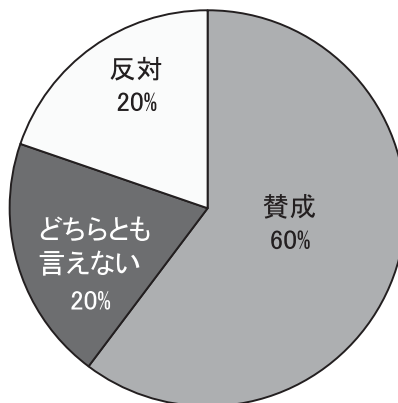
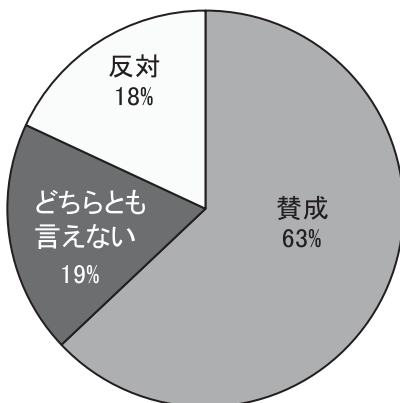
- ・権利者数ベース・面積ベースとも、賛成は約6割、反対は約2割となっています。

【権利者数ベース】

【面積ベース】

【自由意見】

( )内数字は同意見の数



【賛成】

- ・性風俗店は良くない(1)

【反対】

- ・老後に車いす生活になると、1階に住みたくなるかもしれないので決めたくない(1)
- ・現在の場所に住み続けたい(1)
- ・既に1階に居住している住居に対する質が下がる(1)



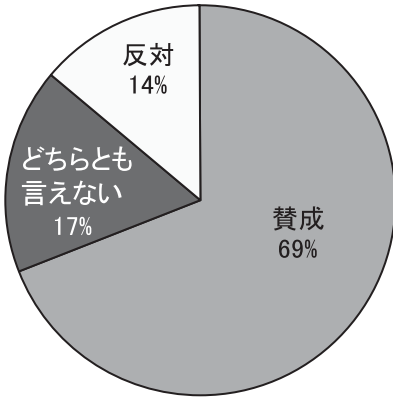
## ■問4 建築物や広告物デザインの周辺への調和

駅北口に広がる、桜並木通りを中心とした歴史ある景観やイメージを乱すような、派手な色彩の建物や奇抜なデザインの建物は建てられないようにするため、建築や広告物の形態・色彩・デザイン等については周辺のまち並みの景観に配慮しなければならない、というルールを決めるのはいかがでしょうか？

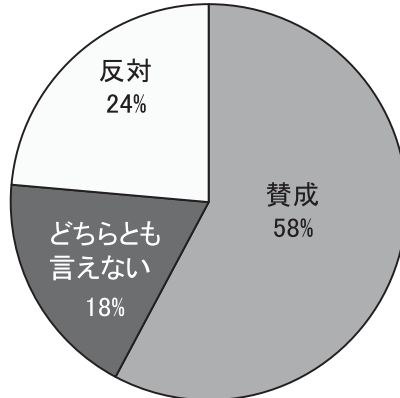
この案に 賛成する 反対する どちらともいえない

・権利者数ベース、面積ベースとも賛成が約7割、反対が約1割となっています。

【権利者数ベース】



【面積ベース】



【自由意見】

( )内数字は同意見の数

【賛成】

- ・著しいネオンや広告類は規制して欲しい(3)
- ・周辺環境に配慮した照明・ネオンへの優遇(1)
- ・色彩に品格を持たせる(1)
- ・商店街ののぼりが減っていることが良い(1)

【その他】

- ・派手な建物が人を呼んでくれる側面もあるの  
で何とも言えない(1)
- ・ルールを決めなくてもそんなにひどい建物は  
建てないのではないか(1)
- ・建物については賛成だが、広告物につい  
ては反対(1)
- ・商業地なのである程度の自由は必要(1)
- ・看板等までの制限は難しい(1)
- ・判断基準がはっきりしない問題点がある(1)

## ■その他の自由意見

( )内数字は同意見の数

### ◇まちづくり全般に関する事項

- ・高齢化・バリアフリーへの配慮(3)
- ・この街に住む人、この街を訪れる人、すべての人々に笑顔が  
出るような街になる様協力する(1)
- ・長期間要する地区計画によるまちづくりの間の地域の維持活  
性化が重要(1)
- ・まちづくりにはルールが必要→規制と緩和をうまく活用する(1)
- ・北口駅前広場の整備(1)

### ◇商店街等商業に関する事項

- ・品格のある商店街にする。センスの良いお店を増やしてほしい(2)
- ・仲町銀座通りを活性化したい(1)
- ・良いまちのイメージは吉祥寺(1)
- ・建物更新の一角に広場・緑地等があると良い(1)
- ・商品のせり出しをやめさせる(1)
- ・居酒屋等が多くなり環境が悪化してきている (1)
- ・環境美化に努める。きれいな商業地づくり(1)
- ・仲町銀座通りへの自動車進入禁止(1)
- ・個人商店がなくなると困る(1)
- ・防犯カメラの設置(1)

### ◇資源の活用

- ・桜並木を活かしたい(1)
- ・アニメを活用する(1)

### ◇道路に関する事項

- ・私道の公道化を進めてほしい(4)
- ・私有地から区道になると違法駐輪等への注意が行いにくくなる(1)
- ・駅から妙延寺までの沿道への緑化・街路樹設置(1)
- ・主要交差点の人だまり空間の確保(1)
- ・駅直近バス停の歩道の拡幅(1)
- ・道路の改善（大泉街道・旧道と学園通りが信号の整流化。大  
泉街道をOZまでインターロッキング等で美装化する。）(1)
- ・電線類の地中化(1)

### ◇自転車対策

- ・放置自転車対策を進めてほしい（例、取り締まり強化。マナー  
改善、駐輪対策としてのフラワーポットやベンチの設置、日  
中の自転車進入規制等）(10)
- ・駐輪場の整備（駅前地下駐輪場等）(2)。
- ・店舗への駐輪スペースの設置(2)

### ◇防災に関する事項

- ・防災に強い安心安全な街づくり(1)
- ・防災のための空閑地の設置(1)

### ◇その他に関する事項

- ・ゴミのマナー向上（ゴミシールを貼っていない。少し離れた  
ところへ夜中に出す。時間に関係なく出す。分別がしてない。  
ゴミ・タバコのポイ捨て禁止）(3)
- ・騒音の規制をする（カラオケ等）(2)
- ・高層ビルのビル風への規制の実施(1)
- ・西友跡地の高層建物の再検討(1)

これからも地域のみなさまには、まちづくりニュースを通して、懇談会の活動についてお知らせしていきたいと思います。これまでに発行したまちづくりニュースも練馬区ホームページに掲載されていますのでご覧ください。（掲載場所 <http://www.city.nerima.tokyo.jp/mati/chiiiki/ohizumi/index.html>）

**大泉学園駅北口地区のまちづくりについてご意見・ご要望がある方は、  
下記の《お問い合わせ先》事務局までご連絡ください。**

### ◆お問い合わせ先

《事務局》練馬区 環境まちづくり事業本部

都市整備部 西部地域まちづくり課 池上、畑谷、小美濃

TEL 3993-1111 内線 8626

E-mail seibu02@city.nerima.tokyo.jp