

■住宅ゾーンでの意向把握を進めています！！

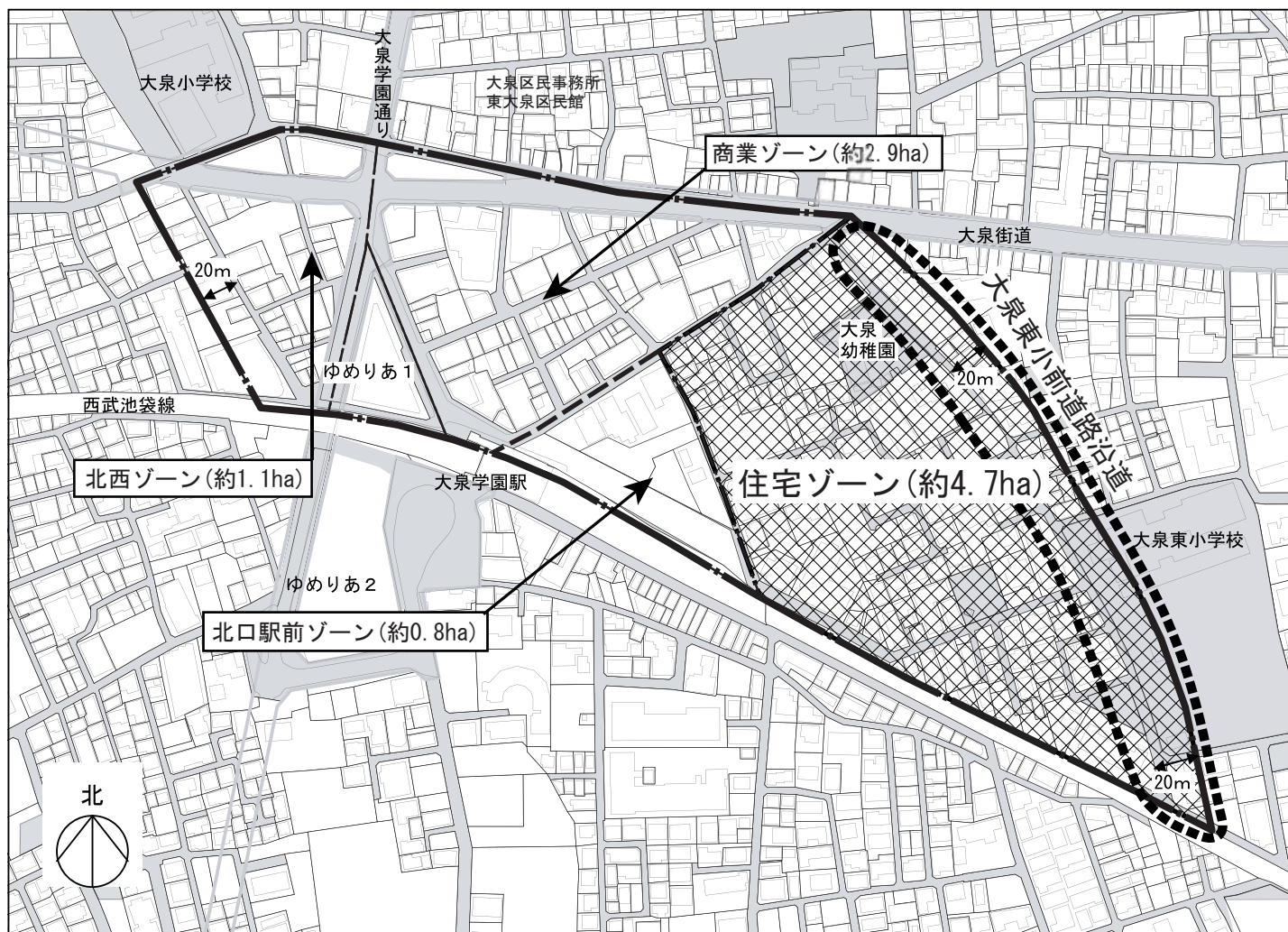
大泉学園駅北口地区では、土地利用の状況や道路等に応じて、4つのゾーンに分けてまちづくりを進めています(下図参照)。

現在、商業ゾーンでは、懇談会案をもとに地区計画案の修正を行い、都市計画決定に向けた原案の作成を行っています。

住宅ゾーンでは、昨年度地区計画案の作成と全体のまちづくり計画への反映のため、意見交換会を実施しました。今年度は、より具体的な内容について、権利者の方々から意向把握を行い、地区計画案に反映していく予定です。

現在、大泉東小学校前道路沿道に面する土地建物の権利をお持ちの方々へ個別訪問、又は意見交換会、郵送によるアンケート調査を行っており、今後住宅ゾーンにおけるその他のの方々についても順次意向をうかがわせていただく予定です。

大泉学園駅北口地区のゾーン区分と大泉東小前道路沿道の位置



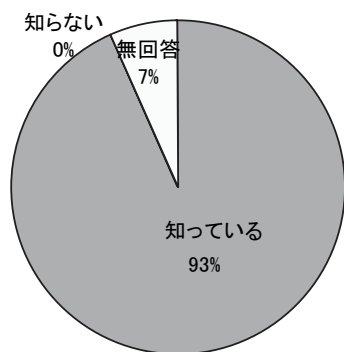
■住宅ゾーン(大泉東小学校前道路沿道)の意向把握による意見の概要！！

大泉東小学校前道路沿道に権利をお持ちの方のうち、壁面後退の対象となる敷地（既に大規模開発で区の条例や要綱に基づいて道路中心から3mまでの部分を道路として提供していただいている敷地を除いた敷地）を対象に、個別訪問を行いました。個別訪問の対象となった権利者の方は26権利者で、17権利者（約2/3）の方から案に対するご意見をうかがうことができました。

その他、既に壁面後退をされている方に対しては、意見交換会を実施しましたが、出席率は低調な状況でした。また、大泉学園駅周辺以外にお住いの権利者には、アンケート調査を行い、回答は1通でした。

意見収集の区別		対象権利者数	回答者数	回答率
敷地が壁面後退案の対象となる権利をお持ちの方(後退後の敷地は民地のまま)で大泉学園駅周辺にお住いの権利者	個別訪問	26	17	65%
条例・要綱に基づく大規模な敷地で、道路中心から3mを道路として提供されている権利者	意見交換会	42	1	2%
大泉学園駅周辺以外にお住いの権利者	郵送アンケート	15	1	7%

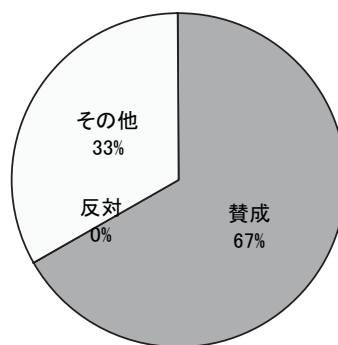
□地区計画案の認知度



地区計画案の認知度については、ご意見をうかがった方のほとんどが知っているとのことご回答をいただきました。

ただし、その内容については、地権者の方々によって差があったため、意向調査にあわせて詳しい内容の説明をさせていただきました。

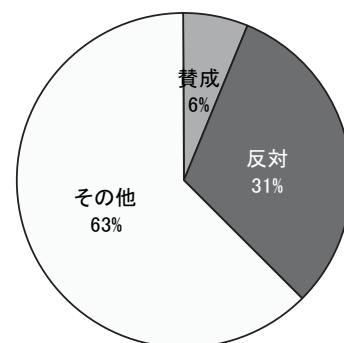
□建物高さに関する意見概要



特に反対との意見は出されませんでした。より低く抑えて欲しい等の意見がありました。

□壁面後退に関する意見概要

※壁面後退の対象となっている権利者の回答（対象となっている方のご意見が重要と考え抜粋しました。）

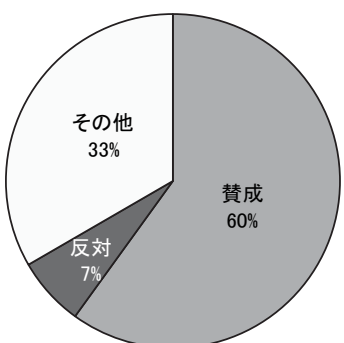


敷地が壁面後退の対象となっている方のご意見では、反対が31%、賛成が6%と反対が多く見られました。

反対意見では、「建て替え時の制約が発生する」や「買収すべき」、「交通量が増える」「自動車がスピードを出しやすくなる」「小学校側で拡幅すべき」等の意見が出されました。

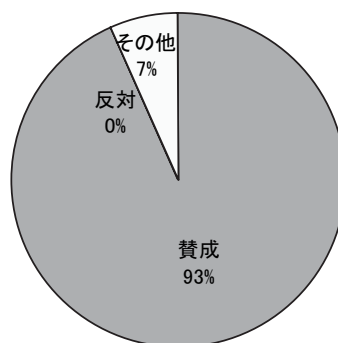
また、その他が63%と多く、「反対ではないが買収の方が管理がなくて良い」や「税の減免をして欲しい」、「緩和は無くても良い」、「大規模敷地での拡幅」、「自動車の速度抑制の工夫」等の意見が出されました。

□最低敷地に関する意見概要



賛成が60%、反対が7%となっており、その他としては、特に意見はないとのことご回答でした。

□建物用途に関する意見概要



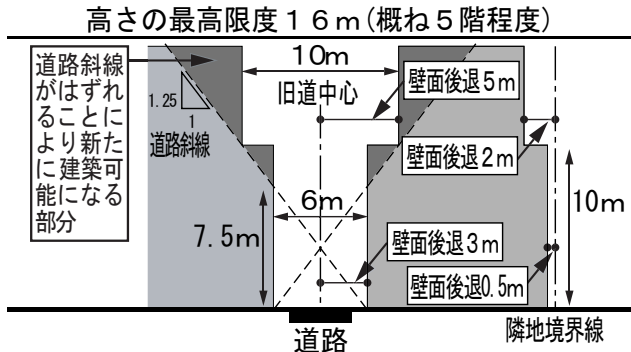
建物用途に関しては、ほぼ全ての方に賛成とのことご回答をいただいております。その他では、「わからない」の回答でした。

◎大泉東小学校前道路沿道のルール(案)

--- の道路に面する敷地の土地建物に関する権利をお持ちの方が対象です。

道路と建物の関係について

- 下図の範囲内で建て替えてもらいます
※ 壁面後退のかわりに、道路斜線と容積率制限を緩和します(200%まで利用可能)



現行利用可能容積率160%→200%

建築物等の高さの最高限度

- 16m(5階程度)

敷地面積の最低限度

- 110㎡
※ 決定時点で下回っているものは、建て替え可能

建築物の用途の制限

- 共同住宅のうち、住戸専有部分の面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有するものは建築できません

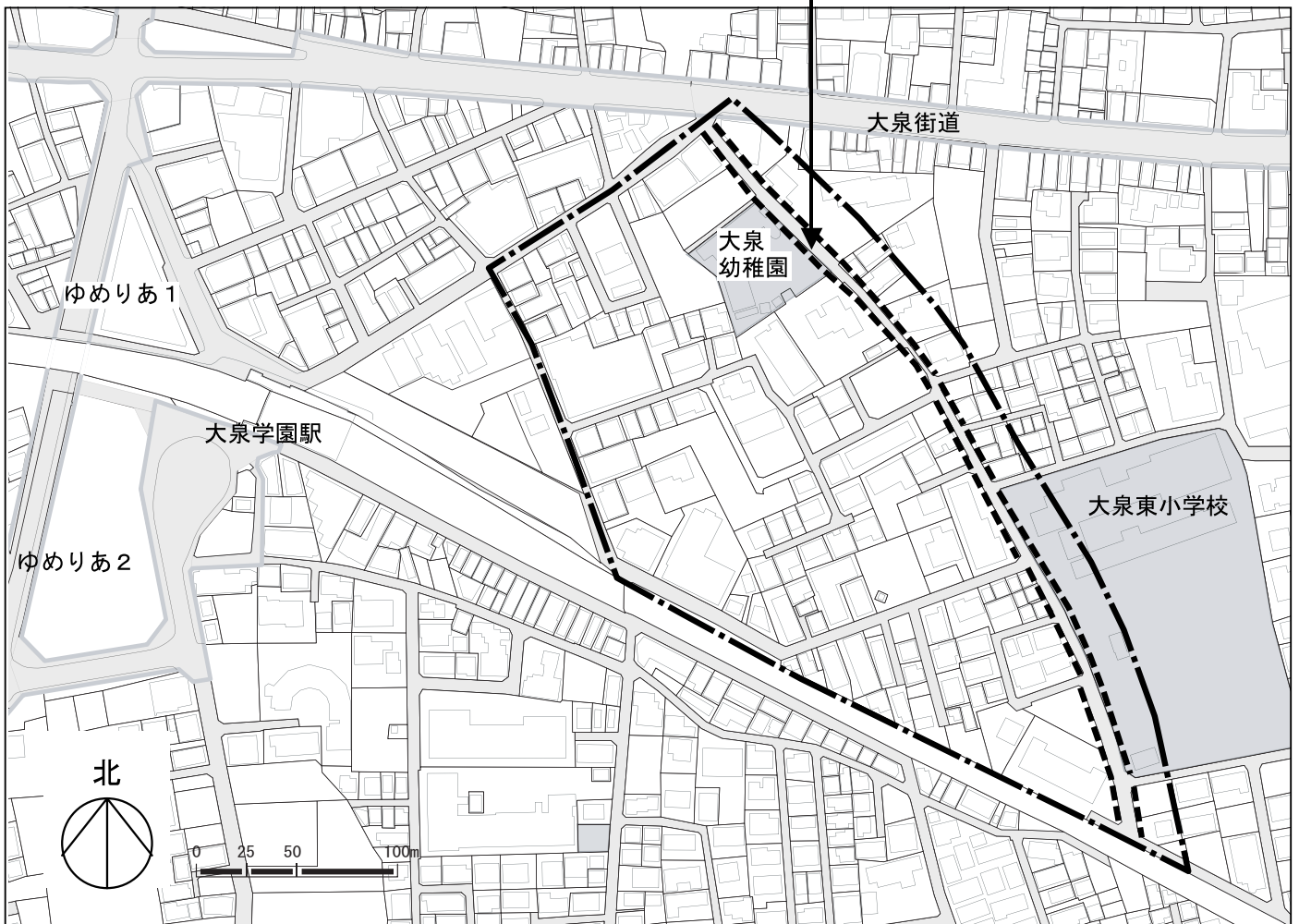
建築物等の形態又は意匠の制限

- 建築物の屋根や外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとし

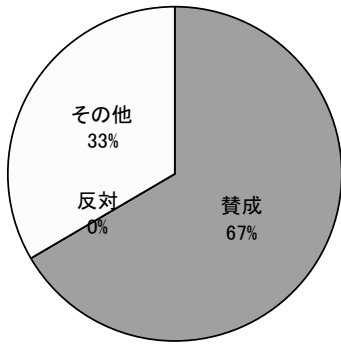
垣又はさくの構造の制限

- 道路境界に設ける垣またはさくは、生け垣または緑化したフェンスとします。ただし、高さ80cm以下の部分等についてはこの限りではありません

--- の道路に面する敷地の土地建物に関する権利をお持ちの方が対象です。

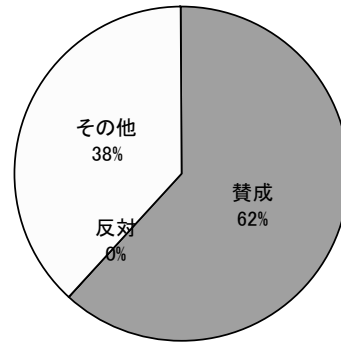


□形態意匠に関する意見概要



賛成が67%で、反対が0%となっていますが、その他として、「規定があやふやではないか」とのご意見をいただいています。

□垣・さくに関する意見概要



垣・さくに関しては、賛成が62%で「なるべく緑を増やしていきたい」等のご意見をうかがっています。
一方、その他として、緑については、「緑は良いが維持管理が大変」「緑化の補助が出ると良い」、「敷地内が見えにくいフェンスであれば構わない」等の意見が出されています。

□その他のまちづくりに関するご意見

- ・クランク道路の一方通行化
- ・駅前に抜ける歩行者通路は検討できないか
- ・交差点に植えられた緑による見通し悪化の予防
- ・石神井・保谷との地域間競争に負けてしまわないか
- ・沿道に落ちてくる落ち葉やゴミ等の掃除が大変
- ・時代とともに土地の細分化が進んでいる
- ・駅直近なので将来的に商業系にする考え方もあるのではないか

今後も住宅ゾーンに土地建物の権利をお持ちの方々からの意向把握を進めさせていただきたいと考えておりますのでご協力よろしくお願いします。

●建物の下がった部分を活用した駐輪ラックが設置されました。

大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会では、放置自転車についても大きな議論のテーマとなっています。

今回は、大泉学園駅北口地区内の民間敷地内に設置された駐輪ラックについてご紹介します。

現在、放置自転車が溢れ、障害のある方やお年寄りのみならず、歩行者全体の通行の障害になっている状況の中で、「建物の壁面が下がった部分に駐輪ラックを置き、短時間の利用者は無料で、長時間利用に課金をしたら放置自転車の減少と買い物利用者増等への効果はないだろうか？」という議論がされています。それを今回実証的に先行して整備された例が右の写真です。

今後は、短時間は無料ということが浸透することで利用率が上がり、行きやすい大泉学園駅北口地区のイメージも普及していくことが望めます。



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えます。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/chiiki/ohizumi/index.html>)

大泉学園駅北口地区のまちづくりに関してご意見・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、山口、三好、多賀

TEL 5984-4753 (直通) E-mail seibu02@city.nerima.tokyo.jp