



石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会

みなみ  
ん て

かわら版

第2号

平成22年3月18日発行

～「緑の風が薫りまちの賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」を実現しよう！～

## 〇トピックス

ON AIR



- ➔ 地区計画の導入に向けた検討を進めています
- ➔ 商店街通りの道路空間についてアンケート調査を実施しました
- ➔ 協議会レポート

## 地区計画の導入に向けた検討を進めています

「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会（以下、「協議会」という）」では、昨夏以降、地区計画の導入を目指して具体的な検討を重ねています。特に、公園通り等の商店街通りについては、街並み誘導型地区計画を念頭に、道路空間や建物形態を中心に様々な意見が出されています。

また、平成21年7月のまちづくり区域の拡大に伴い、対象となる地区の地権者の方に再度公募を行ったところ、新たに3名の方が委員に選任され、現在は35名で活動を続けています。

■石神井公園駅南地区と商店街通りの位置  
商店街通りは図の4本の通りを指します。



- 商店街通り
- ⋯ 石神井公園駅南地区

### Q.地区計画とは？

都市計画法と建築基準法に基づく制度で、建物の形、道路や緑地などの配置について、地域特性にふさわしい良好な環境をつくるための計画です。

### Q.街並み誘導型地区計画とは？

地区計画の手法の1つです。必要な道路空間を確保し、土地の有効利用や街並みを整えるための制度です。建築物の壁面の位置や高さ等の制限を定めた上で、容積率制限や斜線制限を緩和することができます。

# 商店街通りの道路空間について アンケート調査を実施しました

協議会では、庁舎・公園通りをはじめとする商店街通りのあり方について、様々な検討を行っています。その中で、特に「道路空間のあり方」については、実際に土地や建物への影響を受ける沿道の地権者および商店街振興組合員の皆様のご意見を把握し、まちづくりのルールに反映させることが不可欠と考え、アンケートを実施しました。

## ○対象者

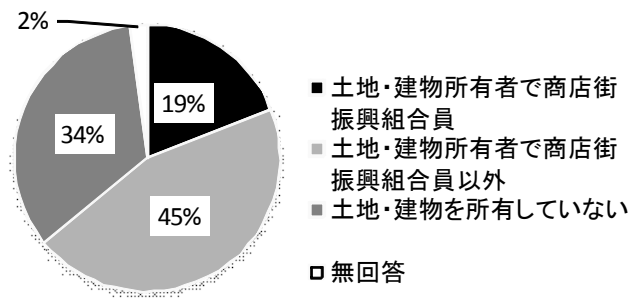
- ・商店街通りの土地・建物所有者
- ・商店街振興組合員

## ○実施内容

- ・郵送アンケート
- ・平成 22 年 1/24(日) ~ 2/8(月)
- ・有効配布数 567 票
- 回答数 119 票 (回答率 21.0%)

## ○回答者属性 (土地・建物の所有状況)

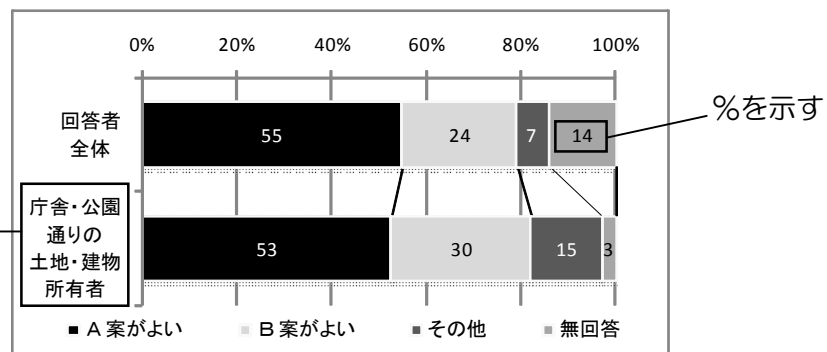
- ・土地・建物所有者が 6 割を超えている。



## ○分析にあたってのグラフの見方

地区計画によって直接影響を受ける「各通りの土地・建物所有者」の意向を把握するため、「回答者全体」の集計とともに、「各通りの土地・建物所有者」を区分して集計しています。

### ■グラフサンプル



- ・小数点以下を四捨五入して記載しているため、合計が 100 にならないことがあります。

## ○ アンケート結果の反映について

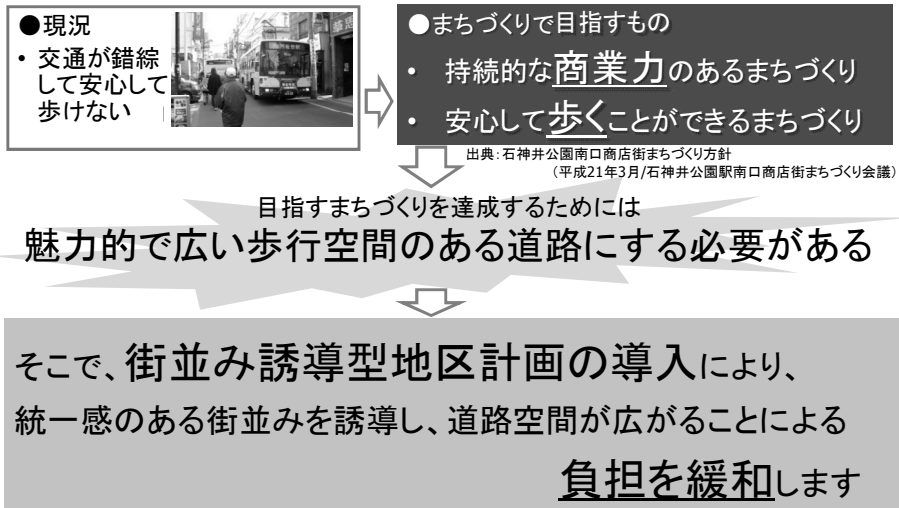
今後、このアンケート結果をふまえて商店街通りの道路空間のあり方について検討を進めます。

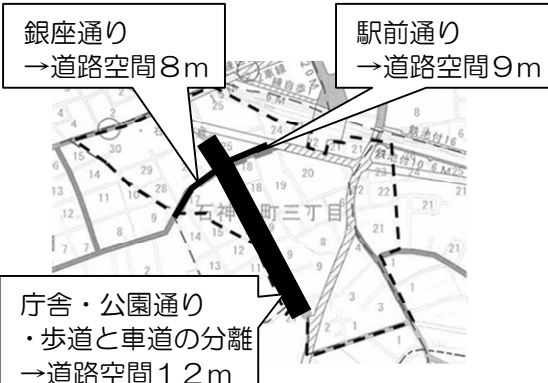
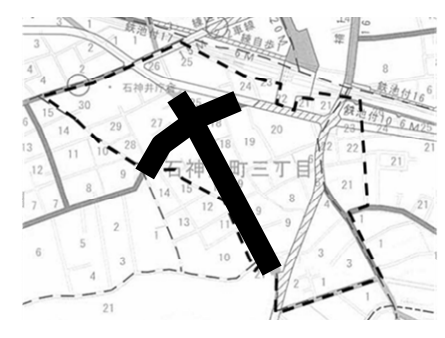
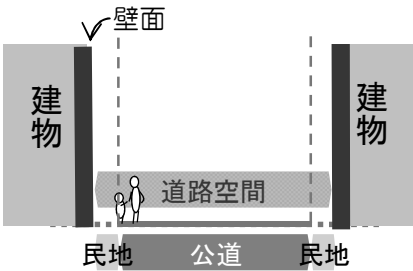
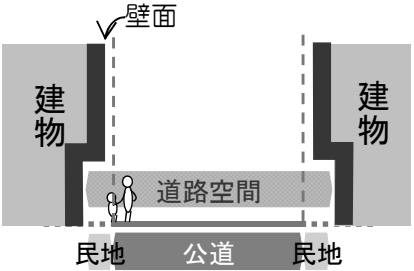
# I 商店街通りの機能や建物形態について

## ●商店街のまちづくりについて

商店街のまちづくりを実現するために、①商店街通りの安全性確保と②建物形態の2つの視点を考慮し、街並み誘導型地区計画を使った2案（A案とB案）を検討しています。これらの案についてご意見を伺いました。

### ■商店街通りのまちづくりを実現するための考え方



	A案：通りごとに違う機能	B案：全ての通りに同じ機能
① 商店街通りの安全性確保に関する視点	<p>・交通ネットワーク上の役割と歩行者の安全性の確保を踏まえて道路空間の幅を設定</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">銀座通り →道路空間8m</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">駅前通り →道路空間9m</div> </div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;">庁舎・公園通り ・歩道と車道の分離 →道路空間12m</div>	<p>全ての通り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道と車道の分離→道路空間12m</li> </ul> 
② 建物形態に関する視点	<p><b>垂直型</b></p>  <p>建物 壁面 道路空間 民地 公道 民地</p>	<p><b>がんぎ雁木型</b></p>  <p>建物 壁面 道路空間 民地 公道 民地</p>

【補足】道路空間の数字については参考数値です。具体的には今後の検討を踏まえて決定します。

## <2案に対するアンケート結果（全体図）>

### ■全体の意向



### ■地権者の意向



— A案（垂直型）    ■■■ B案（雁木型）

○駅前通りのみ全体の意向と地権者の意向の違いが見られた

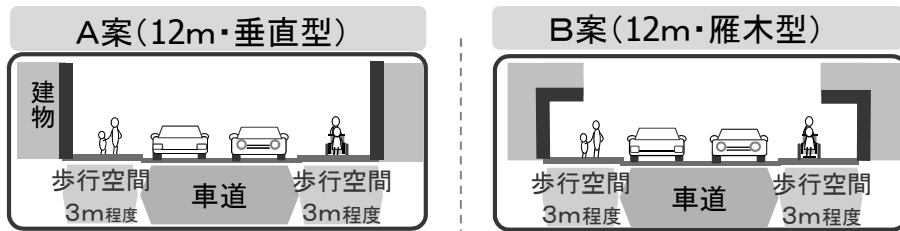
4本の商店街通りは、地権者の意向としてA案が支持された結果を踏まえ、今後検討を進める。

また、回答者がA案、B案を選んだ主な理由は以下の通りです。

A案	B案	その他の意見
<ul style="list-style-type: none"> <li>・明るくて開放的</li> <li>・歩行者空間となる民地について、地権者の管理負担が少ない</li> <li>・歩行空間の上部に建物がない方が災害時など安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階以上を建物として有効活用できる</li> <li>・アーケード代わりになる</li> <li>・雨でも買い物ができる商店街が賑わう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状のまま広くする必要はない</li> </ul>

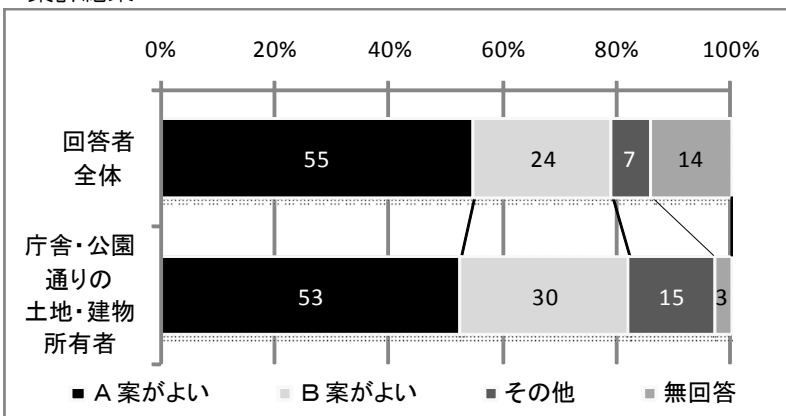
## ●各通りごとのアンケート結果について

### <庁舎・公園通り>



【補足】道路空間の数字については参考数値です。具体的には今後の検討を踏まえて決定します。

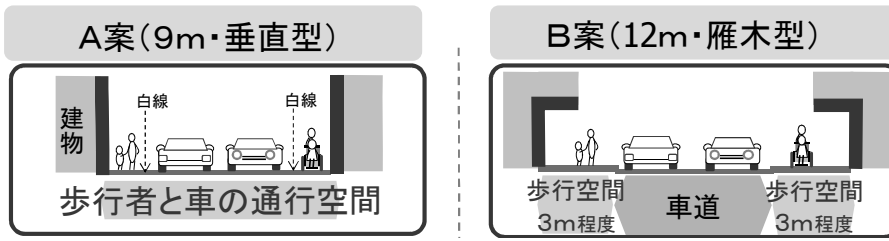
### ■集計結果



○全体の意向は、A案（55%）が、B案（24%）の倍以上の支持を受け、地権者の意向も、A案（53%）が、B案（30%）より強く支持された。

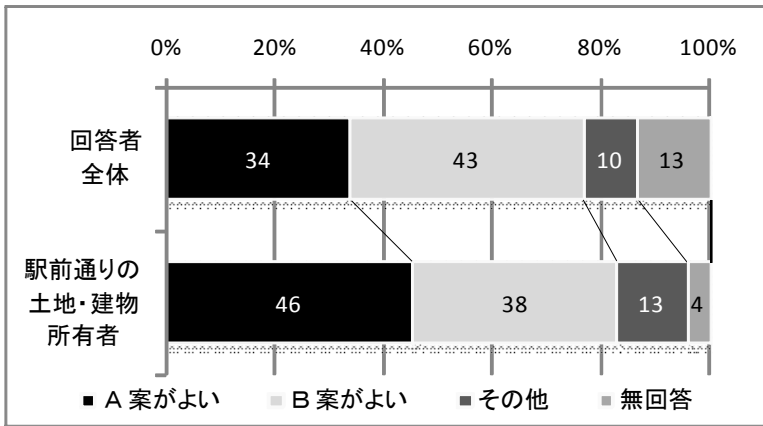
全体および地権者の意向としてA案が支持された結果を踏まえ、今後検討を進める。

## <駅前通り>



【補足】道路空間の数字については参考数値です。具体的には今後の検討を踏まえて決定します。

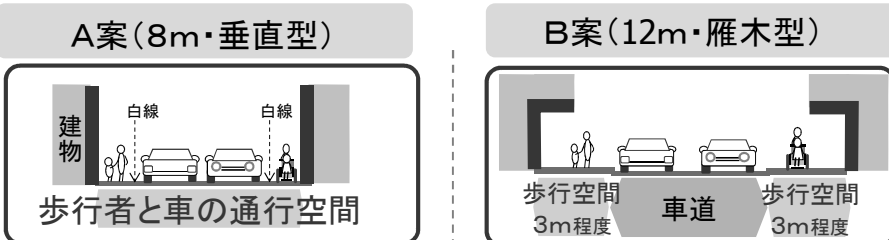
### ■集計結果



○全体の意向は、B案(43%)が、A案(34%)より多いが、地権者の意向は逆転し、A案(46%)がB案(38%)より支持された。

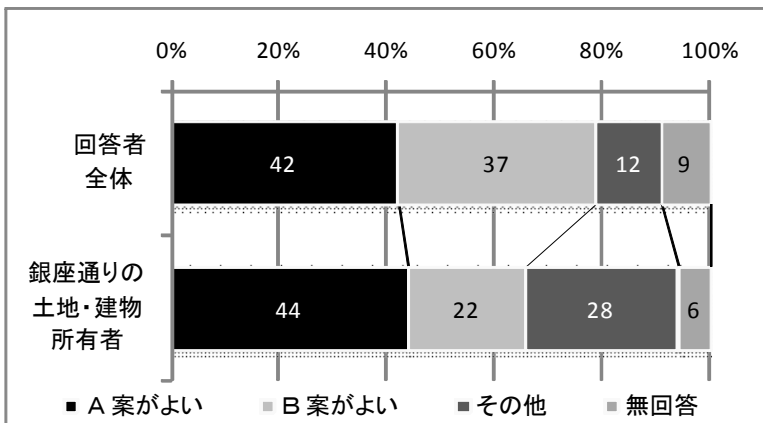
全体の意見と地権者の意見が逆転しているが、地権者の意向としてA案が支持された結果を踏まえ、今後検討を進める。

## <銀座通り>



【補足】道路空間の数字については参考数値です。具体的には今後の検討を踏まえて決定します。

### ■集計結果



○全体の意向は、A案(42%)が最も多いが、B案(37%)との差は小さい。  
○地権者の意向は、A案(44%)が最も支持されており、次いでその他(28%)が多い。B案(22%)の支持は少なかった。

全体および地権者の意向としてA案が支持された結果を踏まえ、今後検討を進める。

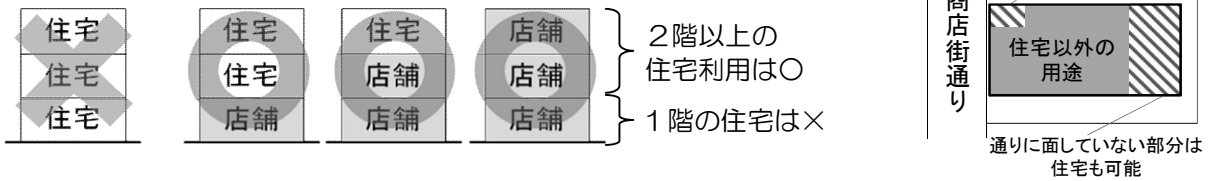
## Ⅱ 商店街通りの1階の建物用途について

賑わいのある商店街空間を形成するために、道路に面する1階部分を住宅以外の建物用途に制限するルールについて伺いました。

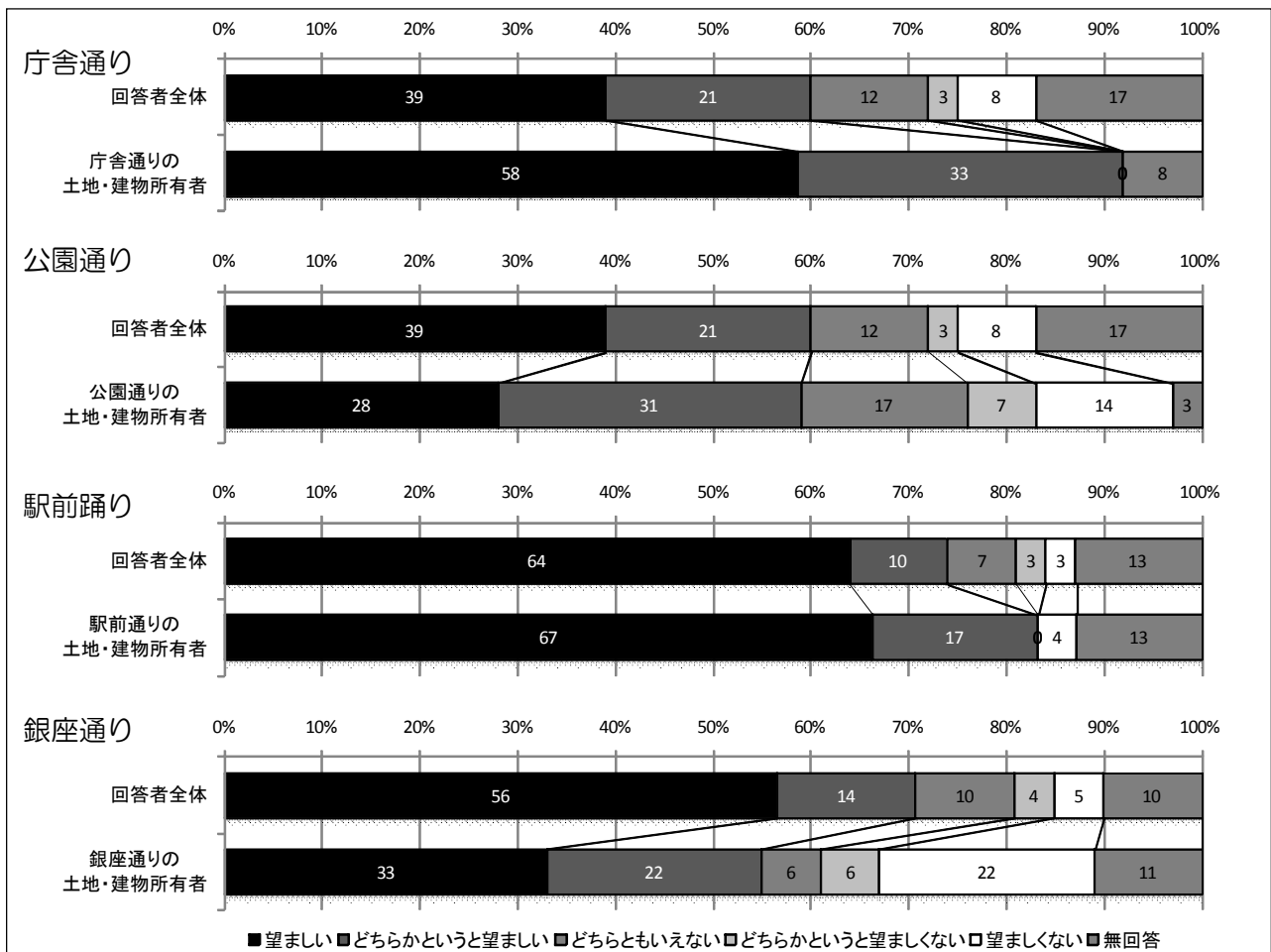
### ●用途制限するルールの内容

商店街通りに面している1階部分は、**住宅の用途に利用できません。**

(ただし、部分的な住宅のエントランス(出入り口)を除きます。)



### ■集計結果



○全ての通りで全体、地権者とも住宅用途の制限を肯定する意見が多い。

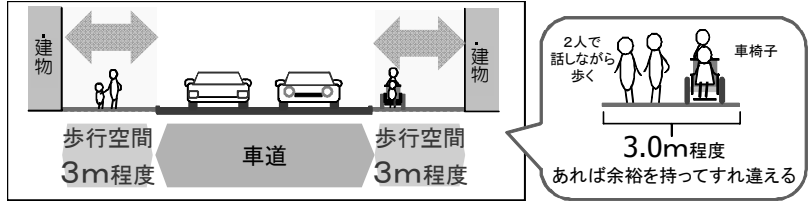
全体および地権者の意向として1階部分の住宅の用途を制限する案が支持された結果を踏まえて、今後検討を進める。

### Ⅲ 公園通りの歩道の連続性について

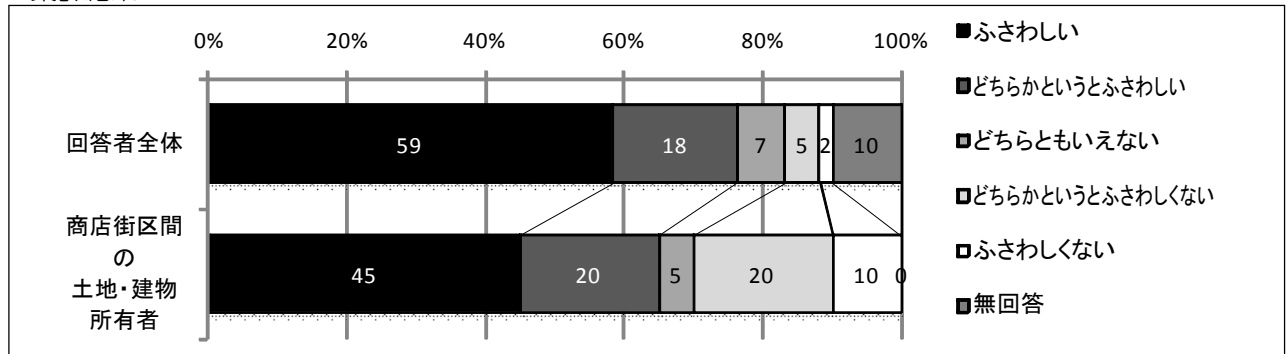
#### ●商店街区間について

##### ■ルールの内容

歩道と車道を分離し、歩行者同士が余裕をもってすれ違えるようにするため、歩行空間を片側3m程度確保することを提案します。



##### ■集計結果



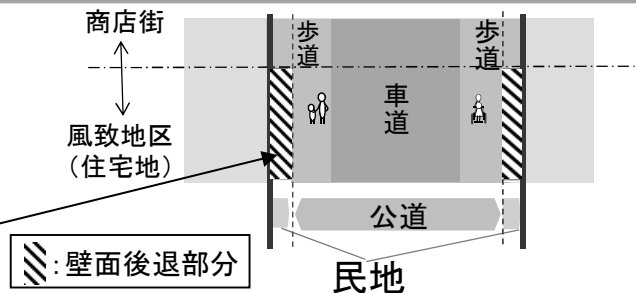
○全体、地権者ともに、片側3m程度の歩道を必要と考えている意見が多い。

#### ●風致地区区間について

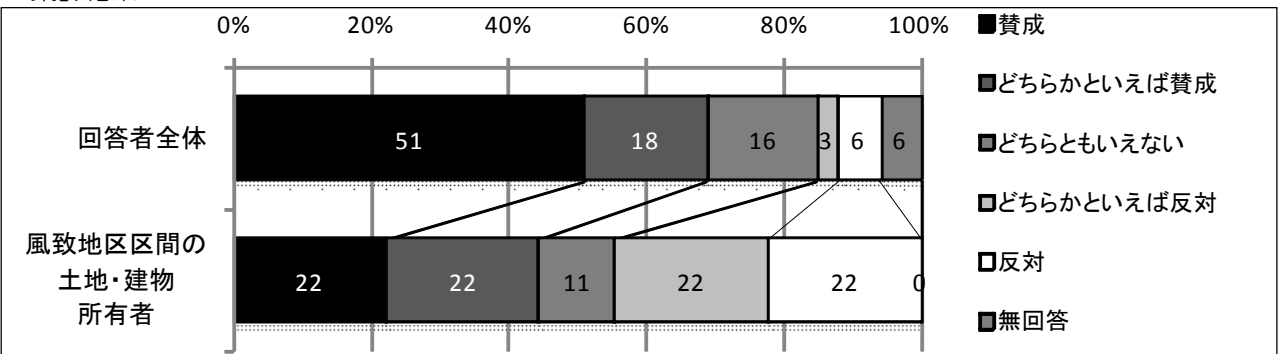
##### ■ルールの内容

連続した歩道幅員を確保するために、壁面後退部分の工作物の設置を制限する案を提案します。

工作物の設置制限をすることで連続した歩道幅員が確保されますが、地権者の負担が増えます。



##### ■集計結果



○工作物の設置制限を支持する意見が多いが、地権者は賛否の割合が同じで意見が分かれている。

**風致地区区間について、新たに工作物の設置制限をする案で、今後検討を進める。**

# 協議会レポート

協議会は、かわら版第1号発行以降、7回の会議を重ね、商店街のまちづくりを中心に議論を深めてきました。各回の主な検討内容は下の検討スケジュール内をご覧ください。今後は、2月に実施した商店街まちづくりアンケートの結果を踏まえ、まちづくり計画の内容を検討していきます。



## ●検討スケジュール

年度	協議会の検討内容	地権者等	練馬区			
H21	<b>協議会活動</b> 目標と方針の検討 地区整備計画の検討	第1～3回 (協議会発足、目標と方針の検討：かわら版第1号参照)	アンケート 懇談会等 パブコメ	地区計画案の策定 都市計画決定		
		第4回 交通ネットワークの構成や機能について (6/25)				
	第5回 地区特性に応じたまちづくりのルールについて (7/23)					
	第6回 庁舎・公園通りの道路空間の幅について (道路のあり方など) (9/8)					
	第7回 庁舎・公園通りの道路空間の幅について (道路のあり方、幅員・形状・風致地区についてなど) (10/6)					
	第8回 庁舎・公園通りの道路空間の幅について (道路のあり方、電線類地中化、風致地区についてなど) (10/30)					
	第9回 テーマ2 (用途・敷地)、テーマ3 (緑・景観) について (11/30)					
	今はここ 第10回 商店街通りのアンケート結果について (3/11)					
	H22	まちづくり計画とりまとめ				
	~	まちづくり計画策定				
H23						

## ●お問合せはこちらまで

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 (協議会事務局)

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

TEL: 03-5984-1284 (直通) FAX: 03-5984-1226 メール: seibu03@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ: <http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/index.html>

