

さくらだい

江古田

えこだより



ひがし
ながさき



平成18年9月発行

発行：練馬区環境まちづくり事業本部東部地域まちづくり課 編集協力：株式会社 象地域設計

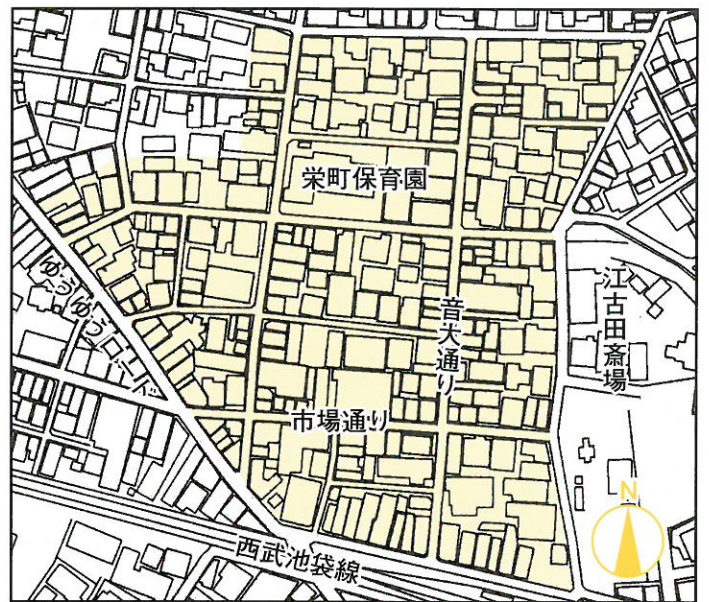
1. 江古田駅北口のまちづくり

江古田駅北口地区地区計画が都市計画決定されました！

「江古田駅北口まちづくりの会」を中心に、地区の皆様と練馬区で協力して進めてきた地区計画づくりの取り組みですが、平成18年6月23日に、「江古田駅北口地区地区計画」として都市計画決定されました。今後、この地区内で建替え等を行う場合、事前に区への届出が必要となります。

地区計画による新たなルールに沿った建替え計画の検討支援も行っていくしますので、地区内で建替えをお考えの方や関心のある方は、お気軽にお問い合わせください。（問い合わせ先は4面下段をご覧ください）

なお、10月中旬を目途に、本地区の地区計画に関する建築条例改正の手続きを行う予定です。



江古田駅北口地区地区計画の区域
(栄町28～41番と42～44番の一部)

<江古田駅北口地区地区計画の目標>

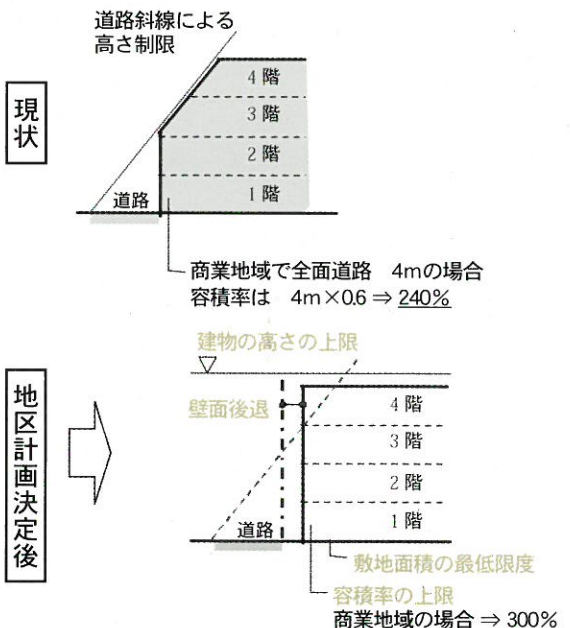
- ①安全で快適なまち
- ②住み続けられるまち
- ③魅力のあるまち

<江古田駅北口地区地区計画の概要>

「街並み誘導型地区計画」を導入し、壁面後退と建物高さや容積率上限などを定め、道路斜線による高さ制限と前面道路幅による容積率制限を緩和します。

建替え時にルールを守ることで、道路空間の確保と一体的な街並みを実現していきます。

（街並み誘導型地区計画のイメージ）



2. 第1回すまい・建替え相談会の開催報告

すまいづくり講座で江古田駅北口地区地区計画を紹介しました

7月9日(日)に、平成18年度1回目の「すまいづくり講座」と「すまい・建替え相談会」を開催しました。

「すまいづくり講座」は「住民と行政の協力による新たな建替えルールづくり」というテーマで行いました。練馬区、まちづくりコンサルタントから、江古田駅北口地区における地区の課題検討と地区計画案づくりまでの段階的な取り組み、導入する新たな建替えルール(地区計画)の概要をご紹介します。江古田駅北口まちづくりの会の皆様には取り組みの感想や、今後のまちづくりに対する思いをお話しいただきました。

地区計画づくりに取り組んでの感想(北口まちづくりの会の皆さんより)

「みんなで力を合わせればまちづくりもできることを示そうと頑張ってきました。その成果として、音大通りのカラー舗装や地区計画の決定という成果を上げられてよかったと考えています。」

「検討時に1mの壁面後退は困るという声が多く、“50cmの壁面後退で4階が建てられるのなら良いのでは”といった話合いを経て計画案がまとめられました。地区計画は地震など災害が起きた時の復興にも役立つと感じています。」



すまいづくり講座の様子

「武蔵大学の学生の話しを聞く機会があり、この地区は災害時に不安があることを実感しました。今回の様な講座や勉強会も大切な機会で、積極的に活用していければと思います」

3. 共同建替えの取り組み

建替えが難しい場合における共同建替えの可能性をご紹介します

密集市街地では、敷地条件等により個別の建替えが難しい場合や思うように建替えができない場合があります。その様な場合、ご近所の方と一緒に建替えを行う「共同建替え」が有効になることがあります。この「共同建替え」について、個別の建替えとの違いや検討の進め方についてご紹介します。

◆個別の建替えが難しい場合

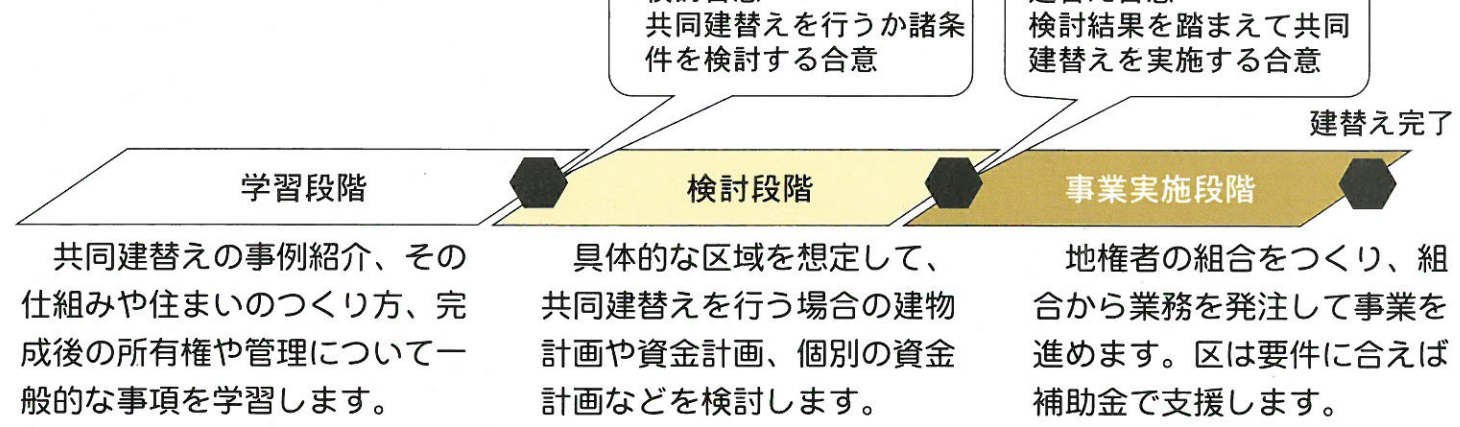
- *敷地が接道条件(4m以上の道路に2m以上接すること)を満たしていない。
 - *借地で、土地所有者の建替え承諾が得られない。または建替え承諾料が払えない。
 - *敷地の形状や面積、用途地域の制限などにより、思ったような建物が建たない。
 - *建替えの資金が調達できない
- など

3面に続く

◆個別の建替えと共同建替えの違い

	個別の建替え	共同建替え
住環境と防災性	<p>建て詰まりや、陽当たり・風通しの改善が困難です。また、建て詰まっていると火災や倒壊の被害が広がりやすく、奥まった土地では避難が困難な場合もあります。</p>	<p>まとまった空地をとって、陽当たりや風通しを改善することができます。また、建物の不燃化と耐震性が向上し防災性も向上します。</p>
建物の計画	<p>3階建てが可能な敷地もありますが、建築規制により窮屈な計画になる場合があります。ワンフロアの床面積では十分な広さが確保しにくく、階段の上り下りが必要になります。また、希望の床面積や部屋数を計画できない場合があります。</p>	<p>個別に比べて規模の大きな建物が計画できる場合があります。その場合、ワンフロアの住宅を実現できます。また、広い住宅を希望する場合は、床を買い増すことで希望の広さを確保することもできます。</p>
建替えの費用	<p>建物の取り壊し、仮住居、設計、工事等の費用は自己負担です。</p>	<p>費用の負担については、建替え後の住宅の面積に応じて変わります。個別建替えより資金負担は少なくできる場合があります。</p>

◆共同建替えの検討の進め方



共同建替えの学習や検討をご近所の方々と行いたいご希望がありましたら、コンサルタントを派遣できる場合もございますので、東部地域まちづくり課(4面の連絡先)までご相談ください。

4. 第2回すまい・建替え相談会開催のお知らせ

すまいづくり講座で「共同建替え」の取り組みをご紹介します

「共同建替え学習会」では、敷地規模や形状、接道条件等の点から個別の土地利用では納得できる建替えが難しかった地区において、ご近所の方と協力して建替えを行う”共同建替え”という方策（2～3面を参照）をご紹介します。建替え手法の一つとして参考にしていただける内容ですので、個別の建替えをお考えの皆さんもぜひご参加ください。

学習会後には「すまい・建替え相談会」も行います。相談会では、共同建替え以外のご相談（住宅やアパートなどの建替え、改修、土地活用等）もお受けしますのでお気軽にご相談ください。

『栄町38地区での共同建替え』

栄町38地区では、土地所有者、借地権者の皆さんが、防災生の向上と住環境の改善を目標に検討を重ねた結果、平成16年度に、話し合いのまとまった東側区画で共同住宅が完成しました。すまいづくり講座で、その内容をご紹介します。



開催日時と場所

（開催日）9月30日（土）
午後2時～5時
（場所）小竹地域集会所

すまいづくり講座
『ご近所と協力して行う
住まいの建替え』
午後2時～3時

すまい・建替え相談会
午後3時～5時

※共同建替え以外のご相談もお受けします。

会場案内図



まちあい室 ～編集後記～

8月4日（金）と5日（土）に、小竹地域集会所で「江古田駅周辺整備および現況測量説明会」を開催しました。説明会は、駅に隣接する権利者の皆様を対象に行い両日合計で45名の出席をいただきました。

この会では、江古田駅の駅舎建替えおよび駅周辺の道路や広場整備の練馬区の基本的な考え方と、その計画を具体化するために、必要な測量の範囲について説明させていただきました。今後、計画を具体化した（案）ができましたらこの紙面でもご紹介したいと思います。



SINCE 2005

練馬区環境まちづくり事業本部東部地域まちづくり課

3993-1111（内線8616）担当 福島、三原、三笠