

江古田  
えこだより

平成24年11月発行

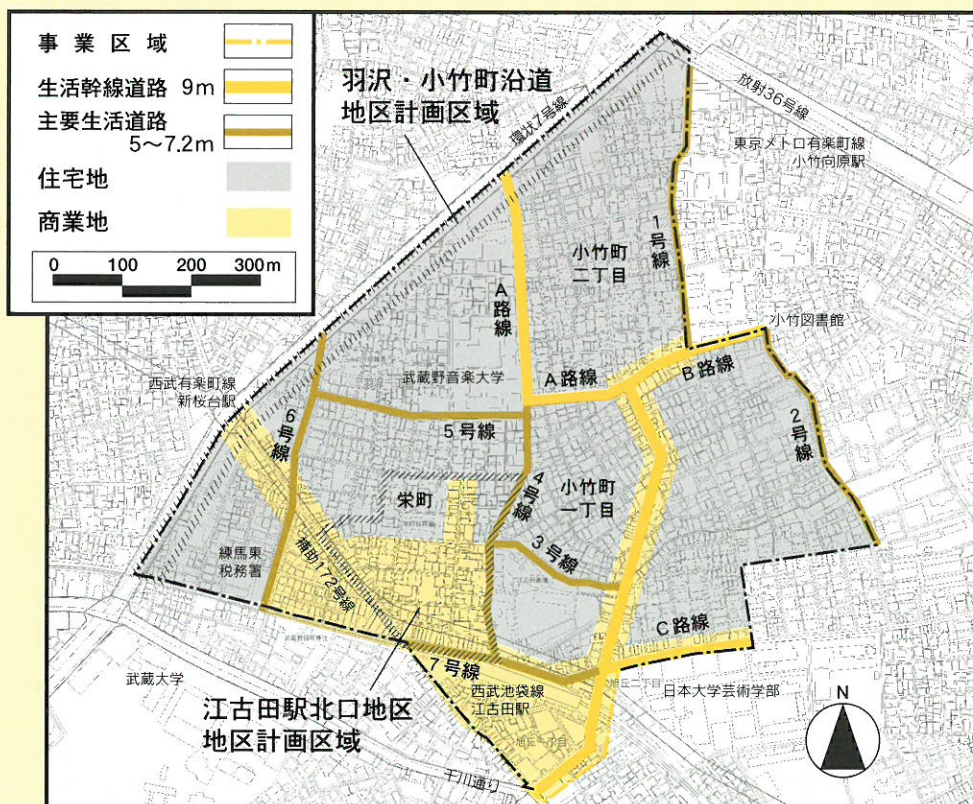
発行：練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部東部地域まちづくり課 編集協力：(株)象地域設計

## 1 地区計画検討部会の報告

江古田地区のまちづくり計画(たたき台)をご紹介します！  
～5面のアンケートにご協力ください～

練馬区では、江古田北部地区において、災害に強いまちづくりをめざして密集事業を実施しています。地区内の皆様のご協力を得ながら、道路や公園の整備、老朽住宅等の建替え支援などを進めています。密集事業の期間が平成27年度までとなり、より住みやすいまちにしていきたいため、密集事業に加えて「地区計画」の策定を検討しております。地区計画は、地区の目標にもとづき地区施設（道路・公園など）の配置と建物の建て方のルールを定める総合的なまちづくり計画です。

地区計画の検討は、江古田地区密集事業推進協議委員会に地区計画検討部会を設置して行ってきました。そこで、検討の内容をご紹介します、ご意見をいただきたいと思ひます。



江古田北部地区密集事業整備計画図 ▲

## &lt;検討の対象範囲&gt;

○密集事業の事業区域と同じ範囲としています。

※既存の2つの地区計画（羽沢・小竹町沿道地区計画、江古田駅北口地区計画）は、原則的に残していきます。

## &lt;地区の分類&gt;

○都市計画の用途地域をもとに地区を**商業地**と**住宅地**に分類し、さらに密集事業の**整備計画路線沿道**も抽出して、それぞれのルールを検討しました。



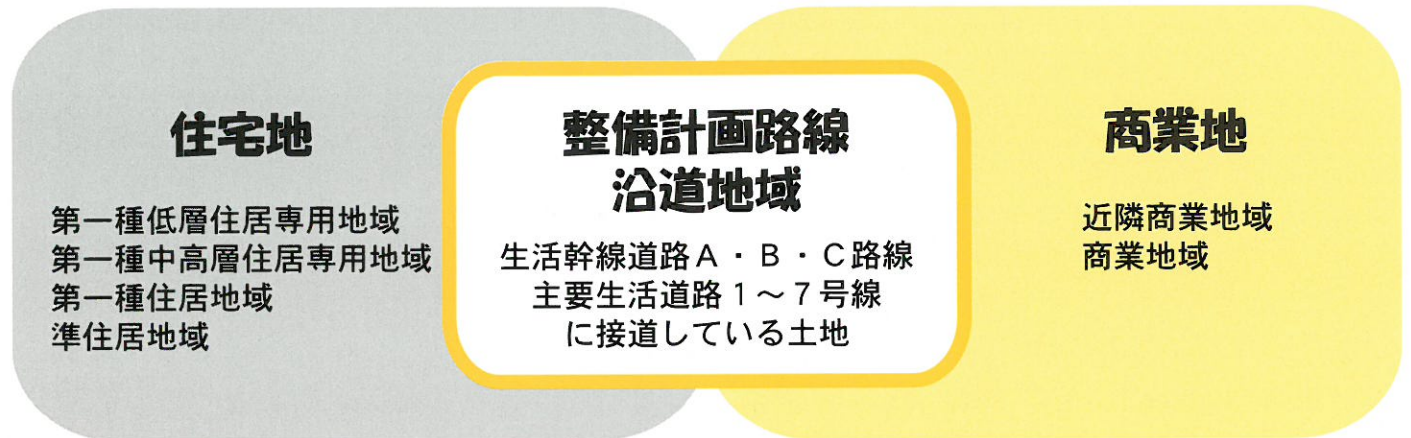
## 江古田地区の特徴と地域の分類

まちづくり計画案は、江古田地区を3つの地域に分類して検討しました。

一つ目は住宅地です。これは現在の住居系の用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域）を指します。

二つ目は商業地です。これは現在の商業系の用途地域（近隣商業地域、商業地域）を指します。

三つ目は整備計画路線沿道地域です。これは密集事業の整備計画に定める全ての路線（生活幹線道路A・B・C路線および主要生活道路1～7号線）に面している土地を対象にします。



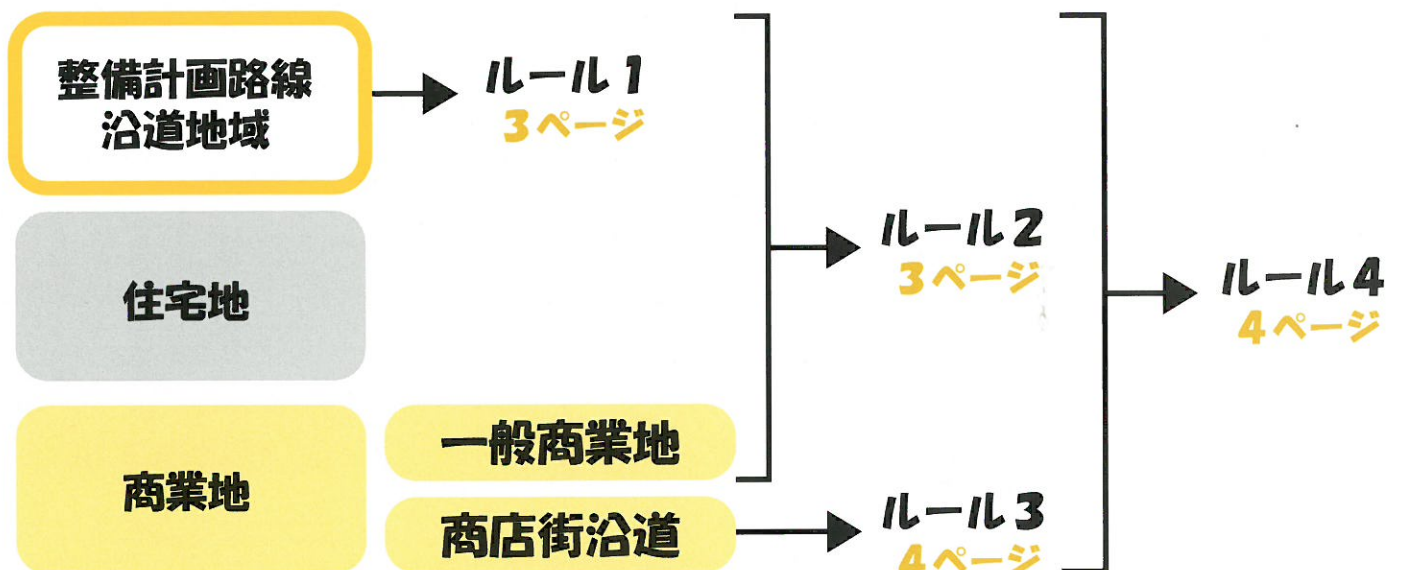
## 各地域に導入するルール の提案

整備計画路線沿道地域では、沿道権利者の皆様のご協力により密集事業の道路拡幅が進み、防災まちづくりの骨格が整ってきました。ただし、整備済道路にも一部未買収の箇所が残っています。

住宅地では、東日本大震災でブロック塀の倒壊が発生しており、防災まちづくりの骨格となる道路への避難性の向上が必要な状況があります。開発に伴い緑が減るなどの問題も起きてきています。

商業地では、道路が狭く、駐輪問題も含めて歩行者空間の改善が必要な状況があります。部分的に宅地化も進み、商店街の連続性が失われる状況も出てきています。

このような課題を改善すべく、各地域に導入する4つのルールを検討しています。





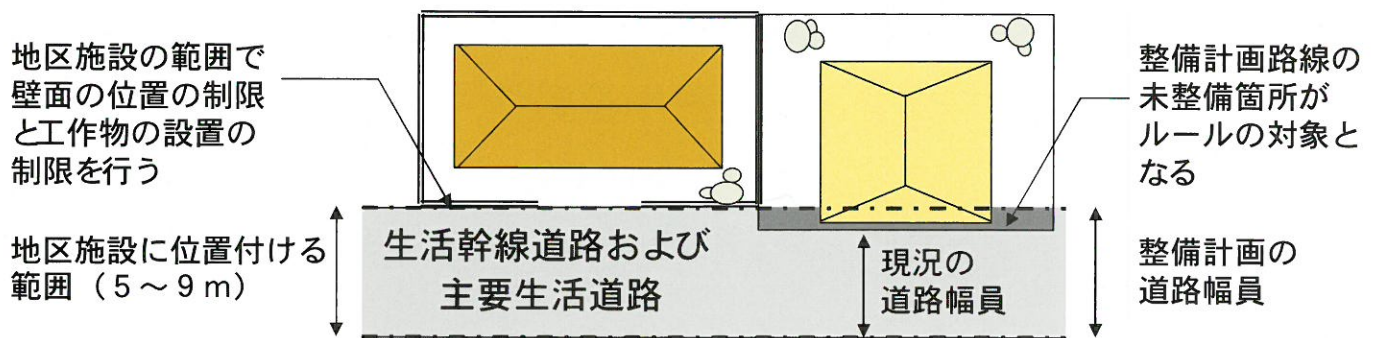
## ルール1：防災まちづくりの骨格となる道路を整備するルール

### <目的>

\* 防災まちづくりの骨格となる道路として、密集事業の生活幹線道路および主要生活道路の整備を実現する

### <ルール案>

- ①密集事業の生活幹線道路および主要生活道路を地区施設道路とする(幅員は計画幅員とする)。
- ②地区施設に面する建築物は、計画道路境界の位置を超えて建築してはならない。
- ③地区施設道路の部分には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。



※ 拡幅整備をまちづくりルールに位置付けることで、事業期間終了後の土地の買収も可能となり、拡幅整備の実現性や、事業期間中に拡幅整備に協力された方との公平性の確保につながります。

## ルール2：地区内の避難性を向上し、緑を確保するためのルール

### <目的>

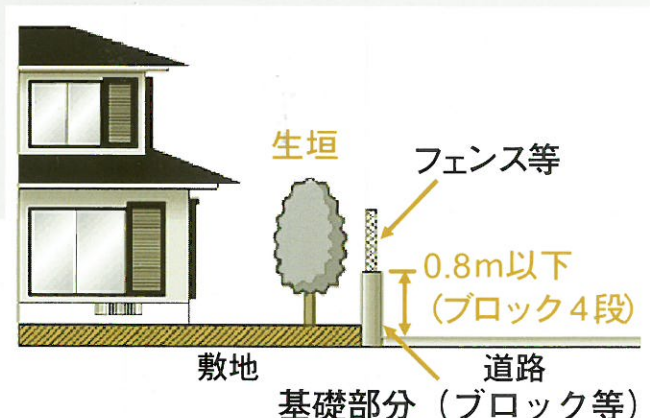
- \* ブロック塀の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、街区内の避難経路を確保する
- \* 街区内の緑を保全する

### <ルール案>

○ 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンスとする。ただし、さくの構造が、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ・ 道路面から高さ0.8m以下のもの
- ・ 道路境界線から1m以上後退して設置されたもの
- ・ 門および門の袖で長さが2m以下のもの
- ・ 法令の制限などによりやむを得ないもの

※ 生け垣は維持管理を怠ると道路にはみ出してしまいます。道路通行の支障にならないよう定期的な剪定など適切な維持管理が必要です。





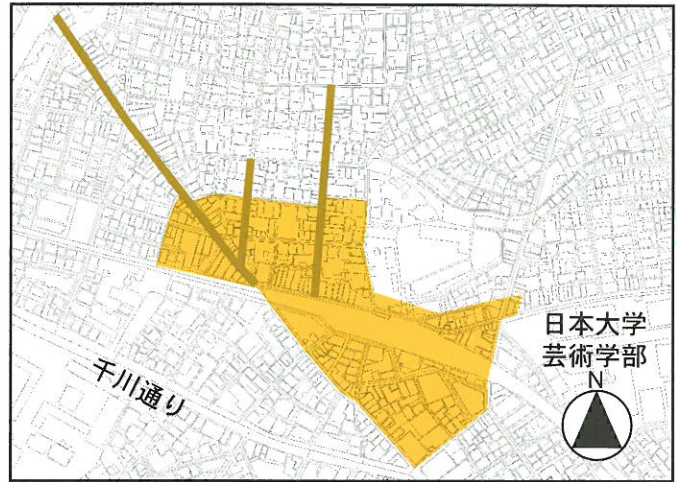
## ルール3：商店街の連続性を確保するためのルール

### <目的>

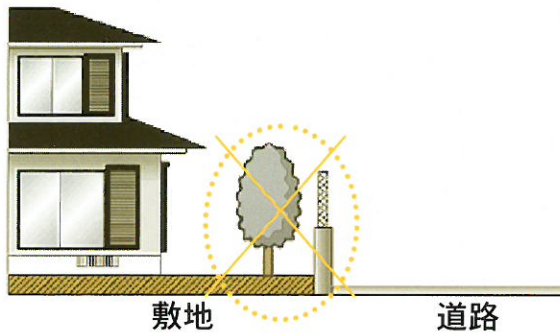
- \* 商店街の連続性を確保する
- \* 商店街の歩行者空間を確保する

### <ルール案>

- 用途地域の商業地域（右図オレンジ部分）とゆうゆうロード、仲通り、音大通り（右図茶色部分）に面する部分については商店街の街並みに配慮し、垣またはさく等を設けないように努める。



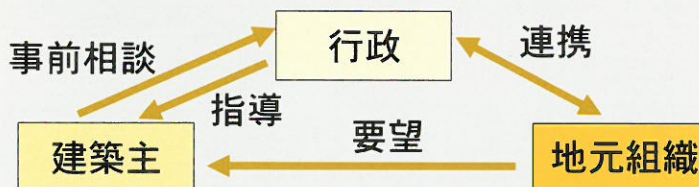
ルールを適用する商店街▲



※生垣や塀の設置そのものを制限することは、住宅利用の阻害要因になり、商店街の連続性の確保につながります。塀が設置されないことで、道路的空間の確保にもつながります。

※対象範囲以外は、住宅地と同様の垣およびさくの制限を適用します。

★上記ルールに加えて、住民組織との事前協議を手続きに位置付けると、建築主へ地元から商店街の連続性確保に関する要望を行う機会が設けられる。



## ルール4：まちの健全性を確保するためのルール

### <目的>

- \* 大学の集まる文化のかおる街として、風俗店の出店を規制する

### <ルール案>

- 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第2条第6項および第9項に掲げる建築物（アダルトショップ、テレクラ等の性風俗営業店）は建築してはならない。

郵便はがき



料金受取人払郵便

練馬局承認

917

差出有効期間  
平成25年 3月  
31日まで

切手をはらずに  
お出しください

1 7 6 - 8 7 0 1

東京都練馬区豊玉北6-12-1  
練馬区環境まちづくり事業本部  
都市整備部  
東部地域まちづくり課  
行



176-8701

(自由記入欄)



# まちづくり計画（たたき台）の検討報告会を開催します！

## まちづくり計画(たたき台)の検討報告会

(開催日)

- ① 12月 5日 (水)  
午後 7時～ 9時
- ② 12月 9日 (日)  
午前 10時～ 12時

※どちらも同じ内容です。  
ご都合のよい回にご参加ください。

(会場)

- 旭丘地域集会所  
旭丘 1-58-15
- ① 3階和室
  - ② 2階集会室

左記の日程で、まちづくり計画（たたき台）の検討報告会を開催します。今年2月より地区計画検討部会で検討してきた内容を、まちづくり計画（たたき台）として皆様にご紹介したいと思います。

基本的には今回のえこだよりの内容をスライドなどを使ってご説明し、皆様のご意見もお聞きしたいと考えております。

関心のある皆様はぜひお越しください。

### 会場案内図



## まちづくり計画（たたき台）についてのアンケート

まちづくり計画案で検討しているルールの必要性についてあてはまるマスに○をつけてください。

|                                  | 必要である | 必要ない | どちらでもよい |
|----------------------------------|-------|------|---------|
| ルール1<br>防災まちづくりの骨格となる道路を整備するルール  |       |      |         |
| ルール2<br>地区内の避難性を向上し、緑を確保するためのルール |       |      |         |
| ルール3<br>商店街の連続性を確保するためのルール       |       |      |         |
| ルール4<br>まちの健全性を確保するためのルール        |       |      |         |

その他にご意見がありましたら、表面にご記入ください。ご協力頂きありがとうございます。

おハガキでも皆様のご意見をお寄せください！

会合にお越しいただけない場合でも、まちづくりルール案にご意見のある方は、左のハガキにご記入いただき、ポストへ投函してください（切手は不要です）。

※ハガキの前面に自由記入欄があります。設問への回答以外にも江古田地区のまちづくりに対するご意見やご感想をお聞かせください。



## これまでの取り組み

### 平成23年度 地区計画検討会の発足

第1回地区計画検討部会（2月）

「まちの資源と課題を考えよう！」

### 平成24年度 具体的なまちづくりルール（地区計画素案）の検討

（前半）

第2回地区計画検討部会（6月）

「まちの資源と課題を考えよう！（その2）」

第3回地区計画検討部会（7月）

「現在のまちづくりルールと地区計画の検討課題」

第4回地区計画検討部会（8月）

「まちづくりのルールの検討（その1）」

第5回地区計画検討部会（9月）

「まちづくりのルールの検討（その2）」

第6回地区計画検討部会（10月）

「まちづくり計画（たたき台）の検討」

## 今後の取り組み

今後は、地区計画検討部会を中心に具体的なまちづくり計画を検討し、ニュースや説明会、アンケートなど地域の皆様のご意見を伺いながら、地区計画の策定を進めていきたいと考えています。



### 平成24年度 まちづくり計画（たたき台）検討報告会の開催

（後半）

第7回地区計画検討部会（2月頃）

「地区計画素案の検討」

### 平成25年度 都市計画決定等の法定手続き（区の手続き）

### 平成26年度 地区計画の運用開始（区の手続き）

## まちあい室 ～編集後記～

10月13日（土）に、小竹町総合防災訓練において旭丘中学校の皆さんにそらしど緑地の防災施設（非常用照明、防災スツール、ソーラー照明および時計）のご紹介をしました。組み立てなども一緒にしていただき、いざという時の備えになったことと思います。



練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部東部地域まちづくり課

03-5984-4749（直通）担当 小板橋、甘利