

まちづくりニュース

平成19年10月 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)首都圏総合計画研究所（まちづくりコンサルタント）



北町地区では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、密集住宅市街地整備促進事業を進めております。この事業では、災害に強い住宅への建替えの促進、道路・公園などの基盤整備に取り組んでいます。

今回のニュースでは、「まちづくりルールを考える会」で検討を重ねた、まちづくりのルール「地区計画」の中間まとめなどについて、ご紹介します。

「まちづくりルールを考える会」 検討内容の中間まとめを行いました！

「まちづくりルールを考える会」では、北町地区において、密集住宅市街地整備促進事業とあわせて更なるまちのパワーアップを図るため、建物の建て方や土地利用の仕方などに関するまちづくりのルール「地区計画」の方向性について検討を進めてきました。

これまで7回にわたる検討を行い、その成果を「中間まとめ」として、まちづくり委員会に報告しました。

今後は、「中間まとめ」を受けて、まずはじめに「第一次区域」において、区域の皆様方と詳細なまちづくりルールの内容を検討していく予定です。（詳しくは、2・3ページをご覧ください）

地区計画とは

まちには、さまざまな個性があります。それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。

共通した特徴を持つ地域ごとに、建物の建て方などのルールを決めて、まちを少しずつ良くしていく手法が「地区計画」です。

これまでの検討経過

2/6 第1回 まちづくりの課題と今後の進め方

3/16 第2回 ルールの検討①

- ・想定される地区計画で定めるルールの項目
- ・「敷地面積の最低限度」

4/24 第3回 ルールの検討②

- ・住宅地「敷地面積の最低限度」
- ・第一種住居地域と準工業地域を同じ容積率に変更することについて

5/29 第4回 ルールの検討③

- ・商業地「建物用途」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」

6/26 第5回 ルールの検討④

- ・「建物高さの最高限度」

7/24 第6回 ルールの検討⑤

- ・住宅地「かき又はさくの構造の制限」
- ・第一種住居地域と準工業地域を同じ容積率に変更することについて

8/21 第7回 中間まとめ(案)と今後の進め方



「まちづくりルールを考える会」 中間まとめの概要

まちづくりルールを考える会では、北町地区の「地区計画の目標(案)」と、「まちづくりルールの方向性(案)」について、検討を行いました。

地区計画の目標(案)

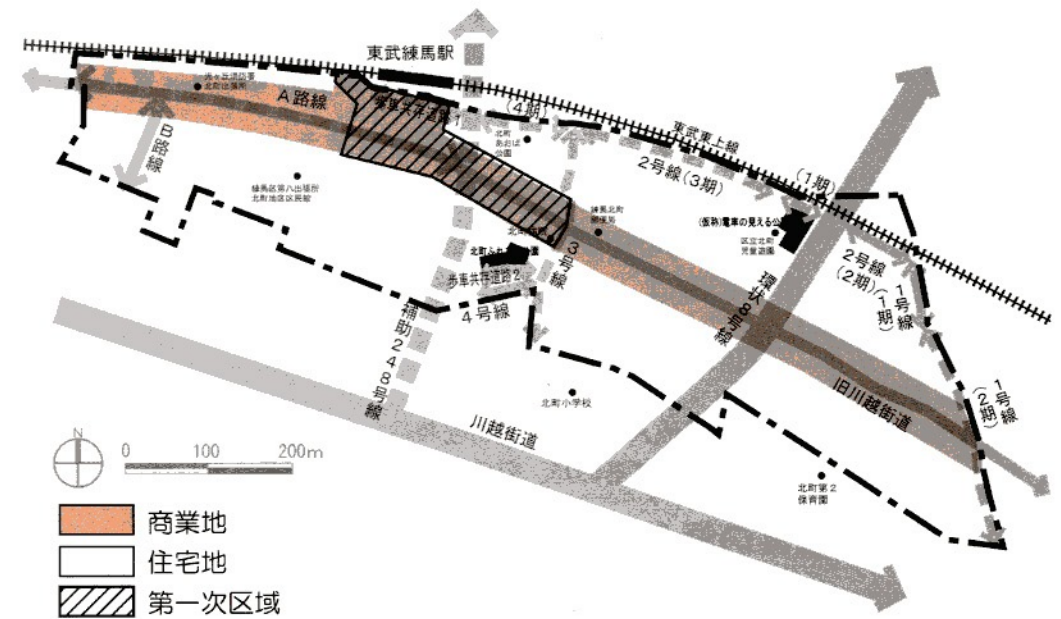
- **魅力あるまちをつくる**
・賑わいのある商店街になるよう、人の流れをつくるルールづくり
- **災害に強いまちをつくる**
・建替えが進みやすいルールづくり
- **安全で快適なまちをつくる**
・旧川越街道のゆとりある歩行者空間を確保するルールづくり

区域の考え方

北町地区を「商業地」と「住宅地」の2つの区域に分けて、ルールを検討しました。

取り組む区域

「地区計画」を定めるには、地権者の前向きな意向を確認しながら進めていく必要があります。
そこで、北町地区をいくつかの区域に分け、区域ごとに、ルール化にむけた詳細な検討を進めることにしました。
まずは、北町地区の中心となる、東武練馬駅南口周辺の商業地を「第一次区域」と設定し、取り組んでいく予定です。
また、第一次区域に隣接する方にも検討に参加していただき、他の区域の検討につなげていきたいと考えています。



まちづくりのルールの方向性(案)

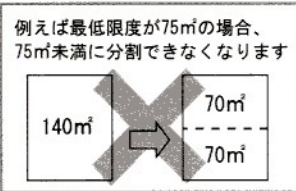
<住宅地>

ルールの項目

きっかけとなる意見

方向性と主な意見

敷地面積の最低限度

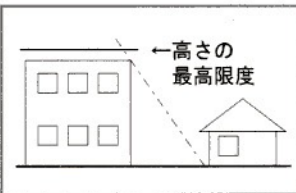


建物の密集による
住環境の悪化を
抑える

ルールがある方がよい

- ・75m²又は100m²を限度としてはどうか
- ・ルールを定めることにより、影響を受ける方々の意向を調べよう

建物高さの最高限度

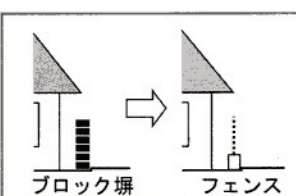


戸建住宅地に
ふさわしい
建物高さの
街並みにする

ルールを設けるかどうか 両論があるが、継続して検討

- ・区で検討されている一律のルールだけで十分ではないか
- ・少し厳しく5階建て程度までとするルールが必要だろう

かき又はさくの構造の制限



災害に強いまちにする
地震の際に、倒れる
心配が少ないもの、
倒れても被害が
少ないものにする

ルールがある方がよい

- ・ブロック塀の場合は高さを制限しよう
- ・生垣に限定せず、フェンス等、透過性のあるものにしよう

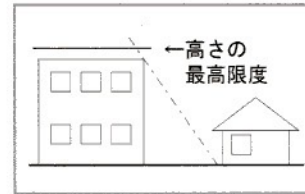
<商業地>

ルールの項目

背景

方向性と主な意見

建物高さの最高限度



高層建物の増加により、圧迫感やビル風等で住環境が悪化し、凹凸な街並みができる

ルールを設けるかどうか両論があるが、継続して検討

- ・区で検討されている一律のルールより厳しいほうがよい
- ・両論が考えられるので、決められない

建物用途



魅力ある商店街と人の流れをつくる

ルールがある方がよい

- ・性風俗営業店の用途の建物を制限しよう
- ・駅周辺では、1階を店舗や事務所にしたほうが商店街の連続性が出る

壁面の位置の制限



魅力ある商店街と人の流れをつくる

ルールがある方がよい

- ・壁面を後退して、有効に利用できる歩行者空間を確保しよう
- ・合わせて後退部分の工作物設置の制限のルールも必要だ

建築物等の形態又は意匠の制限



商業地にふさわしい街並み・景観にする

ルールがある方がよい

- ・建物に派手な色彩を使わない方がよい
- ・看板の統一は難しいが、街並みに配慮したデザインがよい
- ・ゆるやかなルールから始めて、徐々につめていくことも考えられる

*H19.8.11ねりま区報「敷地と高さの都市計画原案 特集号」をご確認ください。(区のホームページからもご覧いただけます)

密集住宅市街地整備促進事業では、 (事業期間：平成22年度まで) 建替え促進を応援しています！

練馬区では、北町地区で行われる良好な建替えについて、一定の要件のもとに建替えの支援・助成を実施しています。この助成は、地区内で災害に強いまちづくりに貢献する建替えを実施される方に、その費用の一部を助成するものです。

北町地区の事業期間は、平成22年度までとなっていますので、建替え促進に関心のある方は、お気軽に区へご相談下さい。

《助成の対象者》

○個人、財団法人、社団法人 ○住民税を滞納していないこと

※ただし、宅地建物取引業者の方、自ら営む事業の従業員住宅を建設する方は対象となりません。

共同建替えの場合

助成を受けるための要件

《建替え前》

- 敷地面積の合計が150㎡以上
- 建替え前の建物が「木造アパート」又は「耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場」

《建替え後》

- 構造 — 耐火（鉄筋コンクリート造）又は準耐火（鉄骨造等）
 - 階数 — 原則地上3階以上
 - 住戸規模（専有面積）
 - 「家族世帯向け37～120㎡（2DK以上）」
 - 「単身者向け21㎡以上（1DK以上）」
 - 空地等の確保
 - 「①建築物を道路境界線から50cm以上後退」又は
 - 「②敷地の5%以上のまとまりのある空気を前面道路に接して確保」
- ※ただし敷地面積が300㎡以上の場合は、
①及び「敷地面積の10%以上の有効空気を確保」など

建替え促進助成の内容

《建築費の助成》

- 建替えの設計費用の2/3
 - 建物の取り壊し費用・整地費等の2/3
 - 引越し費用の2/3
 - 居住者が共同で利用する施設・設備の整備費用の2/3
- ※助成額は建替え費用の概ね10%前後が見込まれます

《家賃助成》

- 入居者の方のうち、区と協定を結んだ賃貸住宅に入居する場合、区の定める入居基準に当てはまる方に、家賃の差額を助成します。

個別建替えの場合（密集事業の道路整備の計画路線沿いに限ります）

助成を受けるための要件

《建替え前》

- 敷地面積が100㎡以上（密集事業の道路整備の計画路線沿いに限ります）
- 建替え前の建物が「木造アパート」又は「耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場」

《建替え後》

※共同建替えの場合の要件に、以下の要件が追加されます。

- 自己用住宅以外に賃貸住宅を2戸以上付すること
- 賃貸住宅部分の延床面積が全体の概ね1/2以上
- 賃貸住宅部分のうち、世帯向け住宅の延床面積が、概ね1/2以上

建替え促進助成の内容

共同建替えの場合と同じ内容になります

●詳細につきましては、下記担当までお問合せ下さい。

問い合わせ先



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

TEL：03-3993-1111（内線8617） 担当：関谷・二森・竹内