

# 北町地区まちづくりニュース

平成20年12月 第30号

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：株式会社総合計画研究所  
(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、第八地区祭への参加報告と、東武練馬駅南口周辺地区計画検討会のまとめを中心にご紹介します。

## topics

第八地区祭でガリバーマップを作成しました！	1頁
東武練馬駅南口周辺地区計画検討会のまとめ	2・3頁
第23回まちづくり委員会を開催しました	4頁
主要生活道路1号線2期現況測量説明会を開催しました	4頁
旧川越街道沿道を中心に、建替え意向調査を実施しました	4頁

## 第八地区祭でガリバーマップを作成しました！

11月2日(日)に、平成20年度第八地区祭が北町小学校校庭にて開催され、練馬区東部地域まちづくり課も「北町ガリバーマップ」の作成で参加しました。

当日は、150名近くの皆さまに、もし地震が起きたときに「危ないと思うところ」、「大丈夫そうなところ」を大きな地図(ガリバーマップ)上で選んで、シールを貼ってもらいました。

いただいたご意見は、今後のまちづくりの取り組みの参考といたします。ご協力いただいた皆さま、ありがとうございました！



## もし地震が起きたら、まちはどうなる？

「大丈夫そうなところ」として、地域の避難拠点である北町小学校が、一番多く選ばれました。地区内では、密集事業で完成した北町ふれあい公園と、近日完成予定の電車が見える公園など、災害時に避難場所として利用できるオープンスペースが選ばれています。

一方、「危ないと思うところ」として、道が狭くて古い建物が密集している箇所も多く指摘されました。

# 東武練馬駅南口周辺 地区計画検討会のまとめ

「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会」では、密集事業と合わせた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」の検討を進めてきました。これまで8回にわたる検討を行い検討会の提案をまとめましたので、概要をご報告します。



検討会の様子

## まちづくりルール（地区計画）の提案

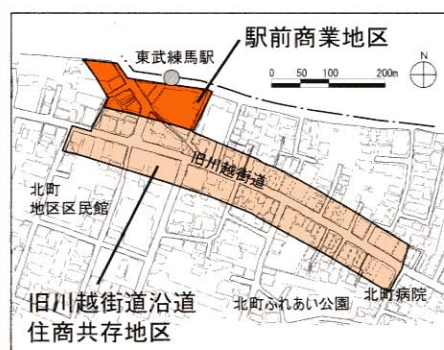
### (1)地区計画の目標

- 魅力ある、安全で快適なまちをつくる  
旧川越街道が、買物や通勤・通学で安心して通行できるように、ゆとりある快適な歩行者空間を確保して人の流れをつくり、賑わいのある商店街を目指します。
- 住宅と店舗が共存するまちをつくる  
風俗営業（アダルトショップ、テレフォンクラブなど）の建物を制限し、小中学校が近く、住宅地が隣接する商店街にふさわしい建物用途を誘導します。

### (2)地区計画の方針

#### 土地利用の方針

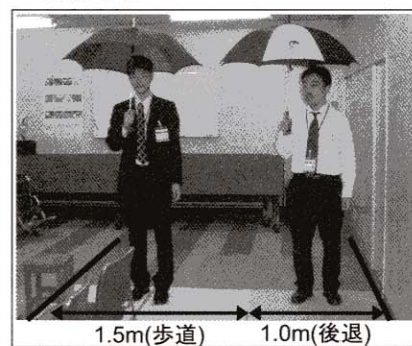
- 旧川越街道沿道住商共存地区  
にぎわいのある商業空間の形成を誘導し、住宅と商業が調和した中低層の市街地の形成を図ります。
- 駅前商業地区  
駅前にふさわしい活気のある中高層の商業空間の形成を誘導します。



### (3)具体的なルールの提案

#### ①壁面の位置の制限

- 旧川越街道に面する建築物の外壁や工作物の面は、道路境界から1.0m以上離れてつくる。  
旧川越街道を利用する全ての方が安全で快適に利用できるよう、そして旧川越街道に人の流れができるように、ゆとりある歩行者空間の確保を図るため、壁面の位置を制限します。



#### ②工作物等の設置の制限

- 壁面を後退した区域では、工作物（例：塀、看板）は設置しないこととする。  
壁面の位置の制限で空間をつくっても、そこに塀や自販機などを置いてしまえば、安全で快適なゆとりある歩行者空間とは言えません。有効な歩行者空間を確保するために工作物等の設置を制限します。



#### ③建築物等の用途の制限

- 以下の風俗営業の建物の用途を制限する。
  - ・個室付浴場業に係る公衆浴場等（ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等）
  - ・キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等。
 当地区の一部に風俗営業が可能な区域があります。小中学校等の公共施設も近く商店街を利用する人の多くは隣接する住宅地にお住まいです。住宅地と共存する店舗を誘導していくために、建物用途を制限します。

### (4)提案しなかったルール

- 旧川越街道沿道の1階部分の用途を店舗や事務所とする建築物等の用途の制限  
⇒敷地規模により、建物の1階部分の用途を限定するのは難しい。
- 建築物等の高さの制限  
⇒すでに区全体で建物の最高高さの制限があるので、地区計画では、建物高さの最高限度に関するルールは定めません。
- 形態または意匠の制限  
⇒商店街の賑やかさや個人の趣向もあるのでルールは定めません。

### 説明会を開催しました

平成20年9月25日(木)の夜と30日(火)の午後に、区域内の地権者を対象とした「地区計画検討会のまとめ」説明会を開催しました。検討会のメンバーを中心に計8名の方が出席されました。

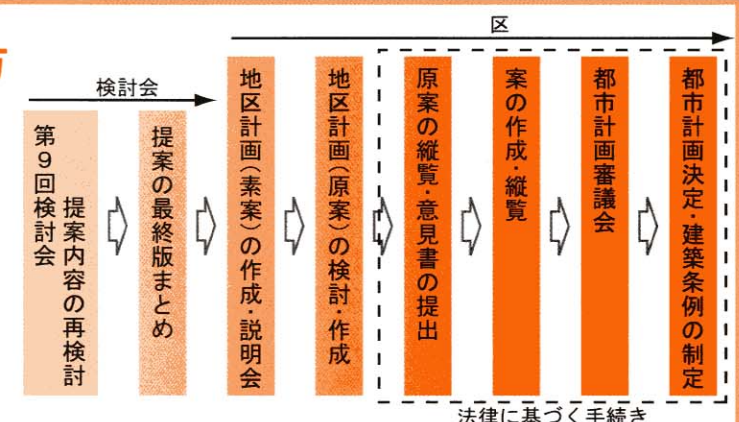


### アンケート調査を実施しました

平成20年10月下旬から11月中旬にかけて、区域内の地権者の方々のご意見を伺うために、アンケート調査を実施しました。遠方にお住まいの方には郵送でご協力をお願いしました。区域内及び周辺にお住まいの方は直接訪問し、提案の内容のご説明をした上で、内容に対するご意見をいただきました。ご協力いただいた皆さま、ありがとうございました。

### 今後の進め方

アンケートでのご意見を踏まえ検討会で検討内容を再度検討し、最終案をとりまとめます。



## 第23回 まちづくり委員会を開催しました

「まちづくり委員会」は各町会・商店会の代表的な立場の方々と区職員で構成され、密集事業の円滑な推進のために設けられています。



- 平成20年度密集事業の進捗状況について
- 東武練馬駅南口周辺地区計画検討会経過報告

## 主要生活道路 1号線 2期 現況測量説明会を開催しました

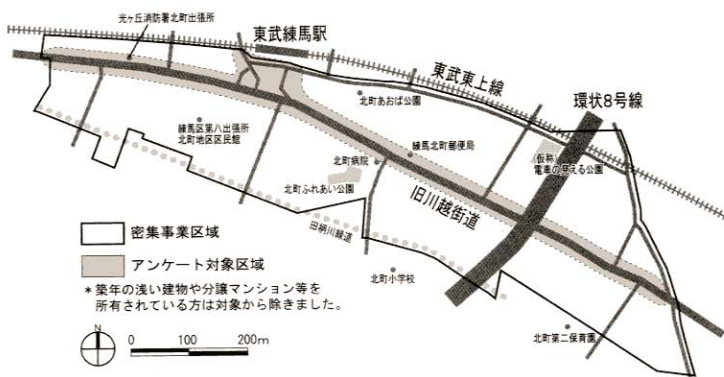
主要生活道路1号線(2期)を、緊急車両などがスムーズに通行できる幅員6メートルの道路とするため、今年度は現況測量を行います。

現況測量を実施するにあたり、平成20年10月9日(木)に沿道関係者の皆さまを対象とした説明会を開催しました。

沿道関係者の皆さまには、随時進捗状況等を報告させていただきますので、何卒ご理解とご協力の程、よろしくお願いいたします。



## 旧川越街道沿道を中心に、建替え意向調査を実施しました



密集事業の助成制度の活用を促し建物の不燃化を促進するために、主に旧川越街道沿道に土地・建物の権利をお持ちの一部の方を対象とした「建替え意向調査」を、10月下旬から11月中旬にかけて実施しました。

ご協力いただいた皆さま、ありがとうございました。

### 「共同建替え」の検討を始めてみませんか？

今回の調査で、近所にお住まいの数件の方々が共同して建替えを行う「共同建替え」への助成制度に関心をお持ちの方が多かった地区については、地区の皆さまで勉強会を立ち上げ、助成制度の活用に向けた検討を始めてみてはいかがでしょうか。

練馬区と専門家(コンサルタント)がお手伝いします。お気軽に下記問合せ先までご相談ください。

問合せ先



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 : 03-5984-4749 (ダイヤルイン)  
担当: 関谷・二森・竹内