

(1) まちづくりの方針について

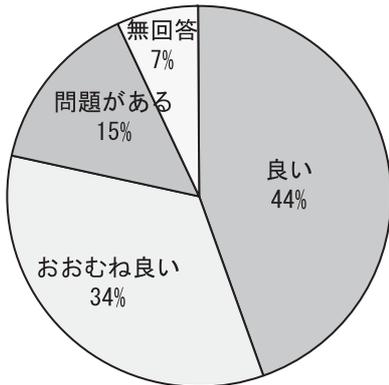
住宅ゾーンでは、ゾーン内の道路の狭さと通過交通の増加によって、通学や登園などの日常時の安全性や災害時の避難路としての問題点などが顕在化してきています。また、現在の低中層主体の街並みに見合わない高い建物も建てること可能な状況である一方で、駅や商店街の直近で利便性が高く、比較的良好な環境が維持されていると評価されています。

これらの問題点や地区の特徴を踏まえ、次のような住宅ゾーンのまちづくりの方針を考えています。

■住宅ゾーンのまちづくりの方針

- 交通規制の導入や道路の拡幅整備などにより、歩行者の安全性を高め、歩車の共存を実現します。
- 低中層の街並みと緑豊かな環境からなる、質の高い良好な住宅地をつくります。

問2-(1) この住宅ゾーンのまちづくりの方針について、どう思いますか。



- ・「良い(44%)」「おおむね良い(34%)」をあわせて78%となっており、「問題がある」は15%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「制限しない方が良い」や「住宅と商業の中間的なイメージ」などの意見があげられました。
- ・その他、「道路の不便さ」や「土地の有効利用ができない」などの意見があげられました。

(2) 道路・交通の方針について

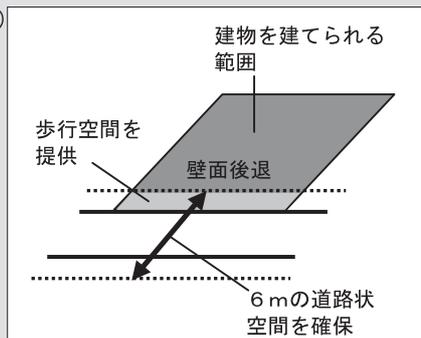
■大泉東小学校前の道路（道路A）の整備方針

○日常の歩行者の安全性と、災害時の避難路・消防活動用道路としての通行可能性や安全性を高めるため、沿道の個々の建物が、建て替えの際に道路中心線から3mずつ壁面後退して歩行空間を提供することにより、全体で6mの道路状の空間を確保します。

(なお、後退部分の所有権は元のままです。)

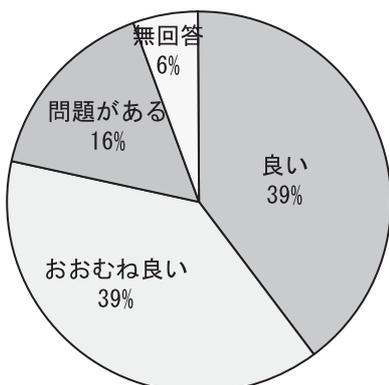
○壁面後退するかわりに、道路斜線などを緩和することも考えられます。

○自動車が速度を出しすぎないように工夫を検討します。



ポールを立てて車の速度を落とさせている例

問2-(2)-① 道路Aの整備方針をどう思いますか。



- ・「良い(39%)」「おおむね良い(39%)」をあわせて78%となっており、「問題がある」は16%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、広げた際の「通過交通の増加」や「事故等の危険性の増加」などの意見があげられました。



■住宅ゾーン内の道路（道路B）の整備方針

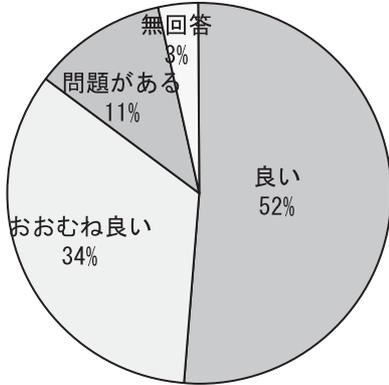
○一方通行等の交通規制を導入します。

○道路幅員については、次のいずれかとします。

案1：建築基準法で実現される幅員4mの道路とします。

案2：沿道の個々の建物が建替えの際に0.5mずつ後退して、5mの道路状の空間を確保します。
この場合、後退するかわりに、道路斜線などを緩和することも考えられます。

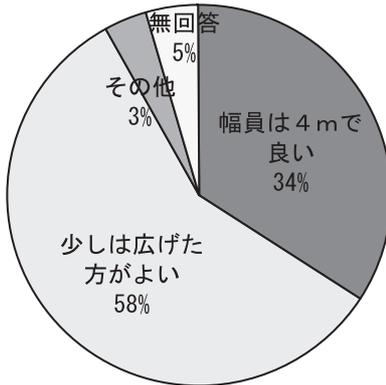
問2-(2)-② 道路Bに一方通行等の交通規制を導入することについて、どう思いますか。



- ・「良い(52%)」「おおむね良い(34%)」をあわせて86%となっており、「問題がある」は11%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「不便になる」や「必要性がない」などの意見があげられました。



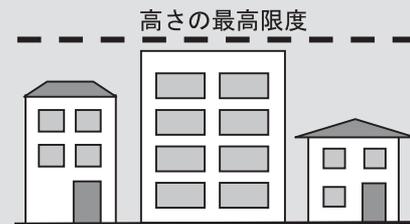
問2-(2)-③ 道路Bの幅員について、どう思いますか。



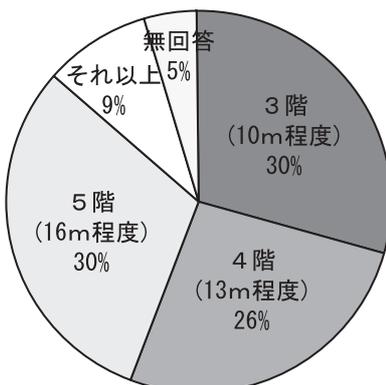
- ・「4mで良い」は34%、「少しは広げた方がよい」は58%でした。
- ・「その他」の具体的な記述としては、「道路Aと同じ6m」や「広げた方が交通量が増えて危険」などの意見があげられました。

■高さの最高限度

○4～5階程度を建築物の高さの最高限度とします。



問2-(3) 住宅ゾーンの建築物の高さの上限は、どの程度が望ましいと思いますか。



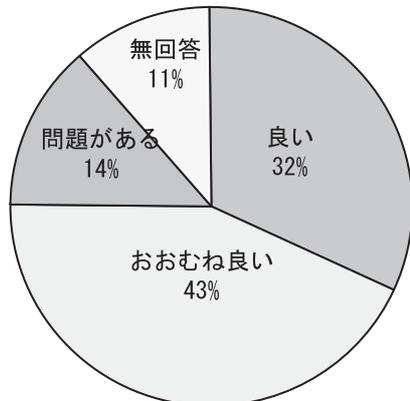
- ・「3階」が30%、「4階」が26%、「5階」が30%でした。
- ・4階以下でみると56%、5階以下でみると86%、6階以上でみると9%でした。

(4)敷地面積に関するルールについて

■敷地面積の最低限度

○敷地の細分化による環境や防災性の悪化を防ぐため、区の家(75㎡)よりも広い面積とします。(110㎡程度を想定)
なお、ルールを決定する時点で最低面積を下回っている敷地については、そのままの敷地面積で建て替えが可能です。

問2-(4) 区の家よりも広い面積で敷地面積の最低限度を定めることについて、どう思いますか。



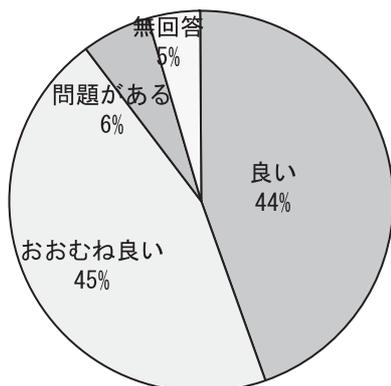
- ・「良い(32%)」「おおむね良い(43%)」をあわせて75%となっており、「問題がある」は14%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「駅前なので広い面積を確保するのは難しい」や「必要がない」という一方で、「もっと広くする」などの意見があげられました。

(5)建築物等の色彩やデザインに関するルールについて

■建築物等の形態または意匠の制限

○建築物の屋根や外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとするを定めます。

問2-(5) 建築物等の色彩のルールを定めることについて、どう思いますか。



- ・「良い(44%)」「おおむね良い(45%)」をあわせて89%となっており、「問題がある」は6%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「各自の色彩感があり難しい問題」や「自由に個性的な色を使いたい」などの意見があげられました。

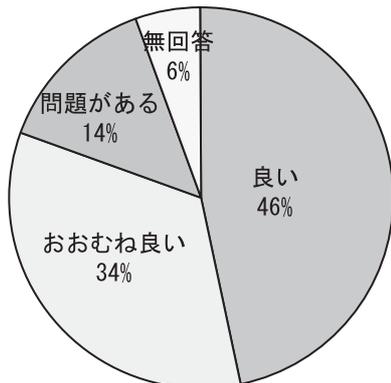
(6)垣またはさくの構造に関するルールについて

■垣またはさくの構造の制限

○道路境界に設ける垣またはさくは、生け垣またはフェンスなど透視可能なものとします。ただし、高さ80cm以下の部分等についてはこの限りではありません。



問2-(6) 垣またはさくのルールを定めることについて、どう思いますか。



- ・「良い(46%)」「おおむね良い(34%)」をあわせて80%となっており、「問題がある」は14%でした。
- ・「問題がある」の具体的な記述内容としては、「垣柵までのルール化は必要ない」や「プライバシーに関する不安」などの意見があげられました。

(7)自由意見

問2-(7) その他、住宅ゾーンのまちづくりのルールについてご意見がありましたら、ご記入下さい。

- ・自由意見では、「道路等に関する意見」や「花や緑に関する意見」、「まちづくりの進め方に関する意見」が多く出されました。

■道路等に関する意見

- ・自動車の速度低下の工夫
- ・駅方面への歩行者動線の整備
- ・買物用自転車置場の整備や駐輪対策 など

■花や緑に関する意見

- ・花や緑を増やす（各家庭の協力など）
- ・道路にせり出した垣根等の管理による美しい緑環境づくり など

■まちづくりの進め方に関する意見

- ・視察地等を紹介して欲しい
- ・利害が絡まない賃貸居住者の意見の反映（アンケート等）
- ・必要性のある所を確認して進める など

■その他

- ・地区内権利者の意識改革への期待
- ・ペットやゴミ等のマナーの向上 など

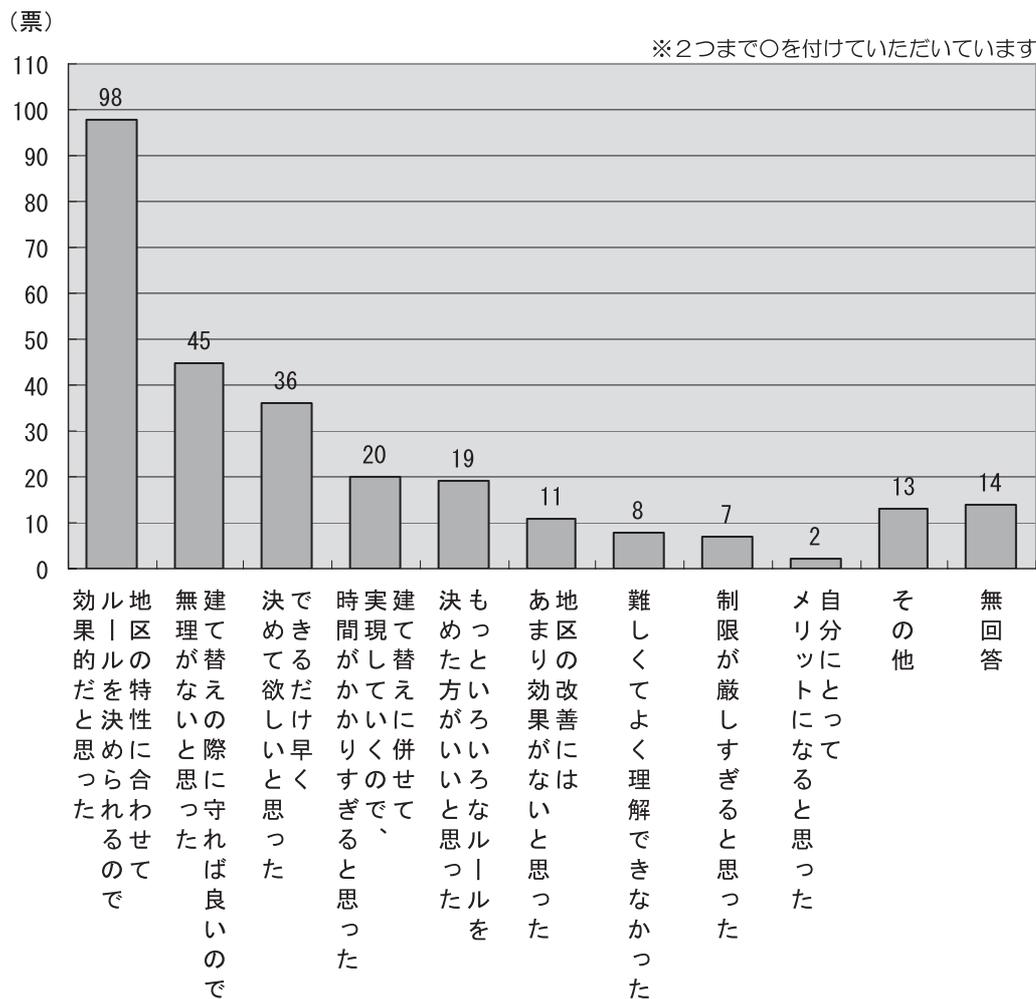
質問3 今後のまちづくりについて

商業ゾーン、住宅ゾーンに土地または建物の権利をお持ちの方に答えていただいております。

(1)地区計画について

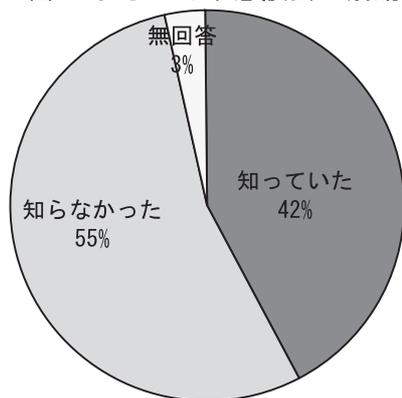
問3-(1) 地区計画という手法について、どう思いますか。

- ・「地区の特性に合わせてルールを決められるので効果的だと思った」は98票と回答者173人の半数以上の方が回答しています。
- ・「その他」の具体的な記述としては、「どうしても必要と思えない」という一方「なるべく早く計画して実行していくことが街にとって大事」、「判断するにはもう少し説明が必要」などの意見があげられました。



(2)まちづくり懇談会の活動について

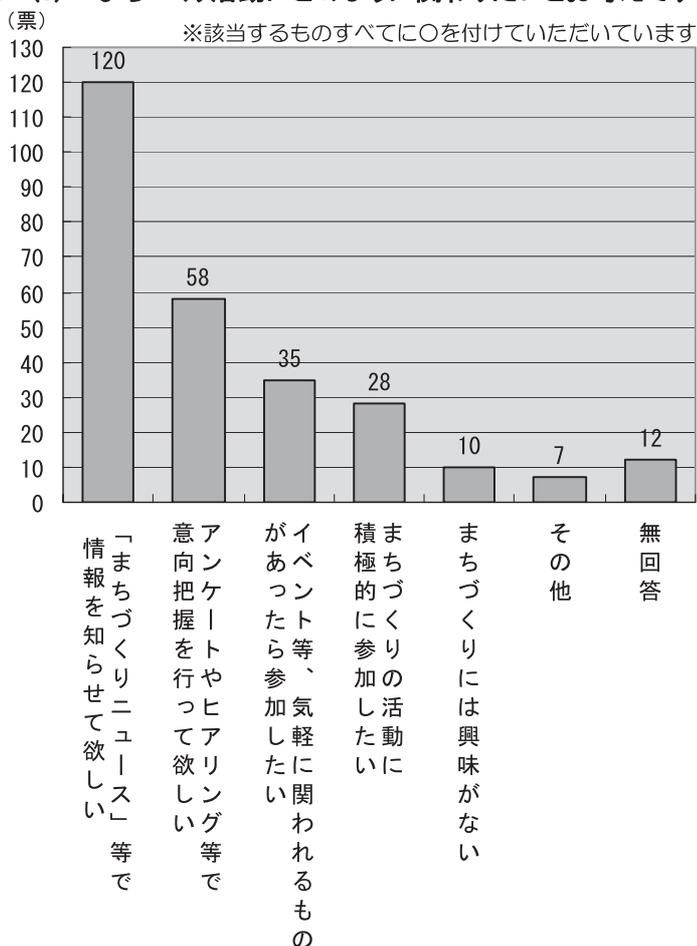
問3-(2) まちづくり懇談会の活動をご存じでしたか。



・懇談会の活動については、「知っていた人」が42%、「知らなかった人」が55%でした。

(3)まちづくりへの参加意向

問3-(3) まちづくり活動にどのように関わりたいとお考えですか。



- ・「まちづくりニュース」等で情報を知らせて欲しいは120票と回答者173人の約7割の方が回答しています。
- ・「アンケートやヒアリング等で意向把握を行って欲しい」が58票と回答者173人の3割を超え、「イベント等、気軽に関われるものがあったら参加したい」が35票と回答者の約2割が回答しています。
- ・「その他」の具体的な記述としては、「懇談会への参加方法の検討」、「アンケート結果のホームページでの公表」などの意見があげられました。

その他設問以外の意見について

今回のアンケートでは、アンケートの設問以外にもまちづくりに関する意見をいただきましたのでご紹介します。

■道路等に関する意見

- ・西武線高架(石神井公園駅～大泉高校迄)に伴う道路整備が大泉東小学校前の道路の拡幅に影響があるのでアウトラインを教えて欲しい
- ・通過交通の増加への対応
- ・バーミヤン付近の通路が大泉東小学校前の通りまで抜けると近隣住民の利便性が高まるとともに災害時にも役立つ

■「アニメのふるさと」の目標に関する意見

- ・まちづくりの目標の「アニメのふるさと」について東映がどう考えているか聞いてみたい

■その他具体的な提案など

- ・新築時植樹の義務化
- ・建設時の検査の実施(水盛り方・中間・完成検査)
- ・景観を明らかに損ねる建物の建設防止
- ・道路整備をした場合のゴミ集積所の問題、ゴミ集積所のマニュアル化

■大泉こぼれ話:シリーズ④ 大泉の街にあかり(電灯)がともった日

大正の頃、東大泉周辺の燃糸工場に電力を供給していた東電と保谷に変圧所がある関係で南大泉に配電をしていた京王電灯がありましたが、街への電力敷設にあたり、京王電灯が配電することとなりました。しかし、当時の住民の知識のなさや貧困が1軒あたりの敷設の要件をはるかに下回り、ついに村では工事費の支払い不足という事態を起こしました。この不足金は、当時の村長が借り主となって電気集金人を頼み返済を続けましたが、滞納料金も出る始末で、最後は村長が自分の杉林の立木を処分して完納しました。

その一方で、当時は一部電灯の導入に反対するところもあり、その弁が当時の大泉の情勢を物語っています。

「私たちは生まれて今までランプを用いて生活をしてまいりましたが何不自由はありません。今回電気が引かれるようですが、天井に取り付けられた6尺以上はどうにもならず、他の室へ、他の場所への移動はきかない。文明の利器と申されるが、大正の文明文化の世の中にこれほど不便利な不文明な道具、電気と申すものはないではないか。それに毎月高い料金を払わねばなりません。ランプ提灯のほうがはるかに百姓には便利でござる」

1軒 10Wか 20W がせいぜいで、朝に星をいただき夕に月を見て暮らした農民には、電気はぜいたくに見え、それほど必要でもなかったのです。

電灯も夜間だけ送電され、昼間に送電されるようになったのは昭和 10 年頃からでした。

《参考文献 大泉農業協同組合（現東京あおば農業協同組合）四十年史》

■商業ゾーン・住宅ゾーン合同部会を開催しました.....

昨年12月13日(水)に商業ゾーン部会と住宅ゾーン部会合同でまちづくり懇談会を開催し、今後の進め方などについての意見交換を行いました。



■これからの進め方

今後も商業ゾーン部会および住宅ゾーン部会をそれぞれ月1回程度開催し、地区計画制度の活用なども含めて具体的な検討を進めていきます。また、今回のアンケートの結果を活用しながら今後のまちづくりへの反映を図っていきます。

これからもみなさんには、まちづくりニュース等を通して、懇談会の活動についてお知らせしていきたいと思っております。

**大泉学園駅北口地区のまちづくりについてご意見・ご要望がある方は、
下記の《お問い合わせ先》事務局までご連絡ください。**

◆お問い合わせ先

《事務局》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 齋藤、小美濃、今野

TEL 3993-1111 内線 8626

E-mail seibu02@city.nerima.tokyo.jp