

池袋本町地区のまちづくり目標と まちづくりルールに関する提言書

はじめに

1 池袋本町のまちづくりの目標とテーマ	1
2 まちづくり目標の実現に向けた取り組み課題	2
<池袋本町のまちづくり課題図>	5
3 池袋本町地区のまちづくりルールへの提案	6
参考 これまでの検討経過	8

平成 27 年 3 月

池袋本町新しいまちづくりの会
会長 西野 清・会員一同

はじめに

豊島区におかれましては、日頃より池袋本町におけるまちづくりにご尽力をいただき、厚く御礼申し上げます。

私たちが住んでいる池袋本町地区では、東京都による「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」によって、地区内で 2 本の都市計画道路（補助第 73 号線及び 82 号線）が「特定整備路線」に指定され、事業が始まっています。また、豊島区でも、平成 26 年 4 月の「不燃化特区」の指定に続いて、これらに併せて沿道での街並みづくりや「まちづくりルール」の策定に向けて取り組みが進められています。

これらのまちづくりについて、本会では、「住み続けられるまちづくり」を重視する観点から、これまで協議・検討をおこなってきました。すでに、平成 26 年 5 月には、都市計画道路の整備のすすめ方や計画内容に関する「池袋本町地区の都市計画道路補助 73・82 号線及び関連まちづくりに関する提言書」をまとめ、豊島区長に提出いたしました。

本会では、引き続いてまちづくりのあり方について検討を続けてきました。平成 26 年度には池袋本町で目指すまちづくりの目標とそれをふまえた「まちづくりルール」や今後のまちづくり課題について話し合ってきました。

本地区は、震災時の危険度が高く、道路が不備な木造密集地であり、行政的観点からは「防災・減災」を重視したまちづくりは積極的に進めることが重要ですが、それとともに、暮らしの豊かさや快適な環境づくり、将来への展望づくりに配慮することも地域住民の視点からは重要と考えています。それがあって厚みがある防災・安全安心が実現できると考えられます。

このような観点から、今回、池袋本町のまちづくりが目指す目標と今後のまちづくり課題、並びにそれをふまえた「まちづくりルール」への要望を提言書に取りまとめました。

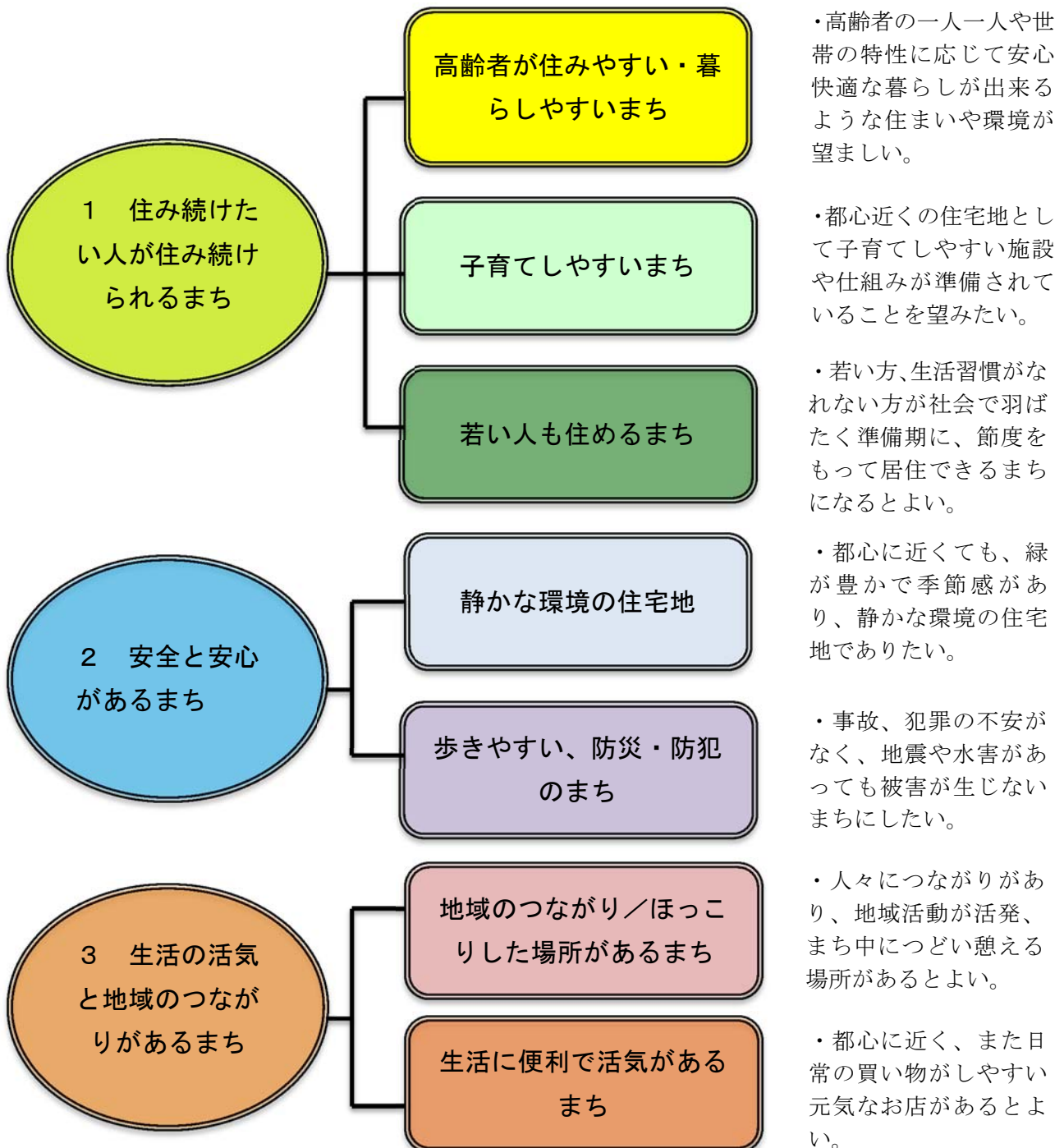
豊島区及び東京都をはじめとする関係各位におかれては、この提言をご理解いただき、行政と住民の協働・連携のもとで、まちづくりを進められるよう願っています。

1 池袋本町のまちづくりの目標とテーマ

(1) まちづくりの基本理念と目標

地域住民として願う池袋本町のまちづくりの目標とテーマは以下のとおりです。

まちづくりの目標 ----- (目標を実現するための) まちづくりテーマ



2 まちづくり目標の実現に向けた取り組み課題

前項のまちづくり目標の実現に向けて、今後取り組むべき重点課題をとりまとめました。これらは相互に関連させながら、地域住民と行政が連携して計画づくりや実現に取り組むよう要望します。

(1) 防災まちづくりの推進

池袋本町は、木造密集地であり地震に関する危険度も高く、災害に強いまちづくりを進めてきました。その防災性向上には、都市計画道路の整備だけでなく身近な環境の改善や地域力の向上が重要になります。特に、まちづくり分野では、より住み続けられる環境づくりに配慮し、地域住民の理解や協力を得ながら、防災まちづくりプロジェクトを進めることを要望します。

◆プロジェクト等

- ・不燃化特区制度等による不燃化の促進／住まいの耐震・防火対策／密集化防止対策
- ・都市防災不燃化促進事業を活用した沿道まちづくり
- ・居住環境総合整備事業
 - ・防災通り3路線の整備
 - ・池袋本町二、三丁目での防災広場の確保

(2) 元気な商店街づくりと駅周辺まちづくり

長い間親しまれてきた商店街や地区内の2駅周辺は都市計画道路によって大きな影響を受け、多くの店舗が営業を取りやめかねない事態になっています。池袋本町に活気を取り戻すため、両駅周辺及び商店街の再生を重点課題にして、地元の皆さんといっしょに早急に将来の計画づくりを進めることを要望します。

◆プロジェクト等

- ・下板橋駅周辺まちづくり（バリアフリー、水害対策）
- ・北池袋駅周辺まちづくり（駅前ひろば、自転車駐輪場確保、地域の生活拠点づくり）
- ・中央通り等元気な商店街づくり---歩いて楽しい商店街づくり
- ・都市計画道路の整備に伴う沿道での共同化、街区再編

(3) まちの資源を活用した地域の拠点づくり

都市計画道路の整備によって多くの住まいや店舗が影響を受け、中には診療所や銭湯など

まちにとって重要な施設も移転する事態が生じています。池袋本町で住み続けたい方、仕事を続けたい方も少なくありません。また、高齢者の環境づくりや元気な商店街づくり、子育て支援など新しいまちづくりも重要になります。それらの新しい拠点づくりの受け皿として、以下の場所の活用を要望します。

◆プロジェクト等

- ・旧文成小学校跡地活用による拠点づくり（従前居住者用住宅、子育て支援や商業交流拠点等）
- ・都営住宅の建て替え促進（高齢者住宅、福祉施設等）と交差点部の街並みデザイン
- ・東武鉄道車庫の将来活用（広域的な医療やにぎわい）

（４）新しい住まい方に関する検討

池袋本町は副都心に隣接し、便利でありながら住みよい環境になっています。特に、お年寄りにとっては住みやすいまちであり、今後もその特性を持続していくことが重要ですが、あわせて若い年代や子育て世代の定住人口増加にも取り組んでいくことが望まれます。

◆プロジェクト等

- ・ワンルームマンション対応（節度をもった住まい方、住み手と地域とのつながり等）
- ・ケア付き住宅、コレクティブハウス、シェアハウス等新しい居住スタイルの支援
- ・空き家・空き店舗の再生と活用

（５）地区の交通環境に関する検討

都市計画道路の整備によって、池袋本町内の自動車の動きが変わる可能性があります。また、広幅員道路や立体部の掘割等による地域分断の可能性もあります。これらへの事態に対して、歩行者・自転車の安全な通行や高齢者・子育て世代の足の確保が重要と考えられます。地区内の交通のあり方について検討を行うよう要望します。

◆プロジェクト等

- ・都市計画道路の空間づくり、バリアフリー対策
- ・自転車が使えるまち
- ・交通事故／通過交通対策
- ・公共交通に関する検討

参考図 池袋本町のまちづくり課題図



池袋本町のまちづくり課題図

3 池袋本町地区のまちづくりルールへの提案

まちづくり目標やテーマを実現するためには前項のような取り組みが重要ですが、これらの施策展開には多くの時間と努力が必要になります。一方、進行中の不燃化特区や都市計画道路事業に伴って、今後、建替えや新たな建築活動が活発になるため、それに備えて豊島区では「まちづくりルール（地区計画制度等）」の導入を検討しています。

本会では、基本的なまちづくり目標や課題別の方向性、地域での共通合意をふまえて「まちづくりルール」を定めることが望ましいと考えますが、現時点での動きに対応し、以下の「まちづくりルール」の内容や検討事項を提案します。

(1) 当面の「まちづくりルール」への提案

都市計画道路の整備に伴う沿道での建替えや不燃化特区の助成適用などにあたり、以下の内容のまちづくりルールを提案します。

① 敷地の最小限度(敷地の細分割規制)

池袋本町地区においてさらなる密集化を防止し、また長年にわたって住み続けられる住まいを建ててほしいという観点から、地区全体について敷地の最低限面積を定めるよう要望します。なお指定の時点でそれを下回る敷地ではその規制を除外するものとします。敷地の規模としては65㎡(概ね20坪相当)が妥当と考えます。

② 塀・かき柵の規制

災害時の道路閉塞や緑の育成、住宅地の景観等に配慮した「かき・柵の制限」を、地区全体で導入するよう要望します。

道路に面するかき又は柵の構造は、生け垣又はフェンス等とします。また、フェンス等の基礎や土留め等のコンクリート、レンガ等は、敷地の形状や構造上やむを得ないものを除いて、高さが敷地地盤面から40cm以内とするよう提案します。

③ 沿道での高さの最高限度の制限

新たに整備される都市計画道路沿道については、後背地が住宅地であることから、高さの最高限度を定めるよう要望します。周辺が現在では中低層の街並みであることを考えると、沿道は5階建て程度が理想的ですが、(現在、地区内でも7、8階以上の建物がある現状を考えると)高くても7階前後の高さを目安に、周辺の建築状況や地域地区、沿道に指定される用途地域・容積率を勘案して定めていただくよう提案します。

④ 沿道での用途の制限／広告物の制限

新たに整備される都市計画道路沿道等については、これまで住宅地や生活に密着した商店街であったことを考えると、風俗営業や遊戯施設等のふさわしくない用途や、原色を多用するなど奇抜な建物、光源の点滅・赤色灯・露出したネオン管等の派手な看板等は規制することを要望します。

⑤ 沿道での壁面線及び商業系ゾーンの1階用途の誘導

新たに整備される都市計画道路沿道については、快適に歩ける歩行者空間づくりや災害時の交通阻害防止の観点から、1階部分の壁面後退を要望します。また、その沿道で商業系ゾーンにされた箇所では、道路に面する間口の箇所は、店舗、事業所、サービス施設等を中心にして、住宅や駐車場が多くを占めないような配慮を求めます。

(2) 地区全体にかかるまちづくりルールの検討

前項では当面定めるべき「まちづくりルール」について提案しましたが、以下の次項については、今後の検討や地域住民の合意形成が重要なものとして提案します。

① 集合住宅、特にワンルームマンション対策

都心に近い池袋本町には若い世代向けの低家賃のワンルームマンションが増えています。中には、地域とのつながりがなく、生活のルールが守れない居住者もいます。この観点から、節度を持った住まい方意識の育成に取り組むとともに、ある程度以上の戸数の集合住宅についてはゴミ置き場や自転車駐輪のスペースを敷地内に確保した建て方が望ましいと考えます。

② 沿道以外の高さの最高限度等まちづくりルールの検討

沿道での建替え活発化に向けてまちづくりルールの導入が急がれますが、一方、地区内部でのまちづくりルールについても検討が重要と考えます。街区や地区内の状況を考えながら、特に最高限度の高さ制限、道路からの壁面後退、場合によっては緩和型のまちづくりルール等について、検討を進めることが望まれます。

参考 これまでの検討活動等

- 平成 7 年 5 月 ・池袋本町地区、防災生活圈促進事業地区に指定される
- 平成 7 年度 ・東京都防災都市づくり推進計画により重点地区整備地域になる
- 平成 8 年 2 月 ・池袋本町防災まちづくりの会発足
(学校井戸ひろば、防災ひろばの整備、防災まちづくりイベント等実績をあげる)
- 平成 17 年 3 月 ・防災生活圈促進事業終了
- 平成 17 年 4 月 ・池袋本町地区居住環境総合整備事業始まる
- 平成 18 年 2 月 ・池袋本町新しいまちづくりの会発足
(防災通り 1 号線一部区間・電車の見える公園等整備、清掃パトロール等実績をあげる)
- 平成 24 年 1 月 ・東京都が木密地域不燃化 10 年プロジェクト実施方針を発表
- 平成 24 年度 ・まちづくりの会で都市計画道路整備に関する学習や検討を始める
(補助 172/306 号線の見学会、ふれあいまつり等で意見募集、学習会を重ねる等)
- 平成 24 年 6 月 ・東京都が都市計画道路特定整備路線候補区間を選定
- 平成 26 年 5 月 ・豊島区長に「池袋本町地区の都市計画道路補助 73・82 号線及び関連まちづくりに関する提言書」提出
- 平成 26 年度 ・全 8 回の検討会、見学会(11 月浦安市猫実地区)で話し合いを進める
- 平成 27 年 3 月 ・「池袋本町地区のまちづくり目標とまちづくりルールに関する提言書」を提出