

平成18年(2006年)10月13日
建設委員会資料
都市整備部都市計画担当

上鷺宮まちづくりかわら版その4について

別添のとおり

なお、地域に配布するかわら版は、B4サイズです。

上鷺宮まちづくりかわら版 その4

(地区計画を活用したまちづくりの提案)

- 地区整備計画の素案を提案 -

発行 中野区都市整備部都市計画担当
お問合せ TEL 03 - 3228 - 8981
FAX 03 - 3228 - 5668

**この提案の説明会を 10月31日(火)午後7時から、
上鷺宮地域センターで開催します。**

前回の「上鷺宮まちづくりかわら版 その3」では、「まちの将来像(案)の基本的な考え方やまちづくりのルール(地区計画)」について、地域にお住まいの方々や地域外地権者の方々のご意向をお伺いした、アンケートの結果についてお知らせしました。

今回は、そのアンケート結果を反映した、まちづくりの細かいルールである「地区整備計画」の素案(たたき台)を提案します。

また、素案の検討にあたっては、「土地区画整理事業をすべき区域」の解除地区計画の決定 建ぺい率・容積率の変更について、今後とも東京都と協議・調整を続けていきます。

今回の提案をたたき台として、今後とも住民の皆様と話し合いを進めていき、地区整備計画案を策定していきたいと考えています。

まちづくりの目標

緑豊かで住み良いまちづくり

～ 将来にわたって住み続けられるまち～

基本的な考え方

安全に暮らせる住環境づくり

ゆとりある住環境の保全・創出

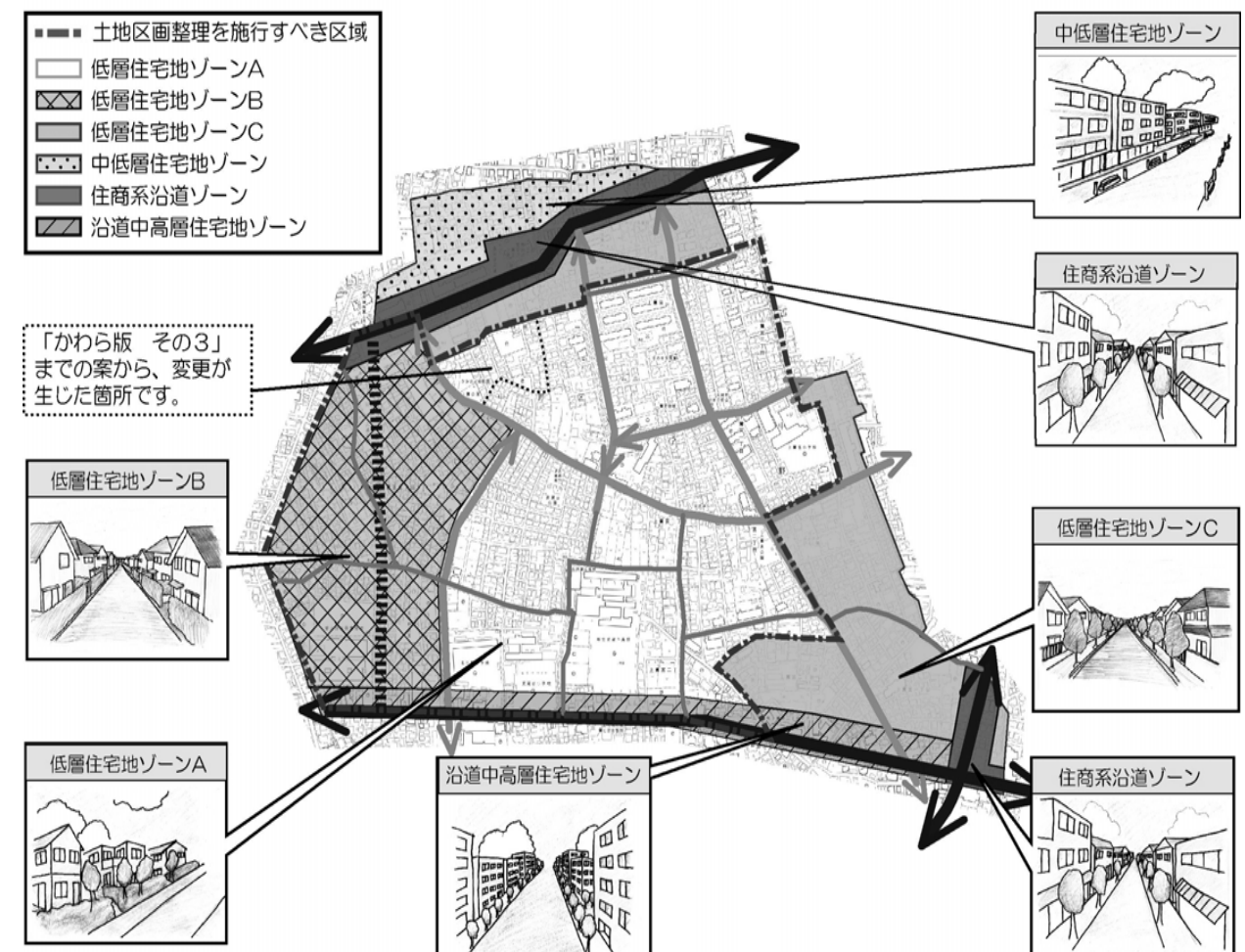
上鷺宮の緑の保全・創出

ゾーン別の整備方針について

上鷺宮の土地利用は、大部分が低層住宅地です。敷地(宅地)や建物の規模、道路の整備状況等はエリアによって異なっています。また、一部練馬区境や千川通り、新青梅街道等の沿道は、土地利用規制が異なり、商業・業務施設、中高層建築物の立地も可能であるため、ゾーンを明確に区分して、土地利用方針などを定めることとしました。

さらに、低層住宅地については、良好な住環境を保全する「低層住宅地ゾーンA」、改善を要する「低層住宅地ゾーンB・C」の3区分とし、千川通り北側住宅地を「中低層住宅地ゾーン」、千川通り・中杉通り沿道を「住商系沿道ゾーン」、新青梅街道沿道を「沿道中高層住宅地ゾーン」と区分し、ゾーン別の土地利用の方針・建物の整備方針・道路の整備方針を定めました。

下図は、上鷺宮の地区計画区域や、土地利用・道路整備など、まちづくりの考え方を示したものです。



1. ゾーン別のまちづくり方針（土地利用の方針）

低層住宅地ゾーン A

第 1 種低層住居専用地域の区域で、上鷲宮地区を象徴する低層住宅地としてゆとりのある宅地規模を確保して、緑豊かで落ち着いた住宅地の形成を図ります。

主要な道路は、通過交通を抑制するとともに、歩道、植樹帯、緑化の工夫等により、良好な住環境形成に寄与する構造とします。

低層住宅地ゾーン B

第 1 種低層住居専用地域の区域で、未接道宅地や行き止まり道路等により防災上の問題を抱えています。

未接道宅地の解消や、建物の更新と合わせた防災性の向上など、安全な低層住宅地の形成を図ります。

低層住宅地ゾーン C

第 1 種低層住居専用地域の区域で、商店街に近く利便性の高い地区ですが、防災性の面からみると、6m以上の道路が少なく消防活動が速やかに行なえない場合があります。

建物の更新と合わせて、避難路を確保し、利便性と安全性を兼ね備えた緑豊かな住み良い住宅地の形成を図ります。

生垣などによる緑の創出は、低層住宅地 A・B・C ゾーンに共通する項目とします。

中低層住宅地ゾーン

千川通りの北側住宅地は、敷地の細分化を抑制するとともに、建築物相互の日照・通風などの確保を誘導しながら、ゆとりある敷地をもつ良好な中低層住宅地として育成します。

また、近隣商業地域である富士見銀座通りは、富士見台駅前の商店街(練馬区)と連携し、賑わいある商業空間を目指します。そのため、立体壁面後退等により安全で快適な買い物空間を形成するなど、地域生活に密着した身近な商店街として育成を図ります。

住商系沿道地区ゾーン（千川通り・中杉通り）

千川通り・中杉通りは近隣商業地域と第 1 種住居地域であり、住商併設建築物や集合住宅の立地を受け止めるとともに、誰もが安心して快適に歩ける歩行者空間の整備を推進していきます。

沿道中高層住宅地ゾーン（新青梅街道）

第 1 種中高層住居専用地域及び第 1 種住居地域である、新青梅街道沿道は、防災骨格軸としての機能強化が求められ、北に隣接する低層住宅地の住環境に悪影響を及ぼさないよう配慮しながら中高層住宅地へ誘導していきます。

沿道建築物は適切な高さにより、後背の住宅地と調和を図りながら不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能強化を進めます。また、沿道緑化の充実や電線類の地中化を推進し、「緑の軸」として景観の向上を図るよう誘導します。

2. 建物の整備方針

細分化を防ぐために、地区ごとにふさわしい建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

低層住宅地は、建築物相互の日照・通風などの確保により、ゆとりのある住環境の保全・育成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

緑豊かな住宅地の保全・育成を図るため、垣・さく等の促進により、接道部の緑化と安全性を推進します。また、低層住宅地は、災害のときに危険なブロック塀を制限します。

良好な商店街をつくるため、近隣商業地区の建築物の用途を制限します。富士見銀座通りの快適な商業空間の形成を図ります。

3. 道路の整備方針

緊急時の消防・救援活動車両の通行と、日常的な自動車交通の要となる 6 m 以上の道路を整備します。

狭あい道路の拡幅整備及び隅切り整備を促進します。

延長の長い行き止まり道路については、防災上の安全性、生活利便性の確保を図ります。

農地等の宅地開発等に際しては、周辺道路とのネットワーク化及び行き止まり道路の改善を計画的に誘導します。

都市計画道路補助 2 1 5 号線については、東京都と調整しつつ事業化の検討をしていきます。

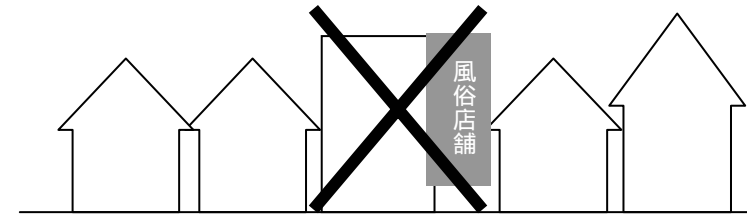
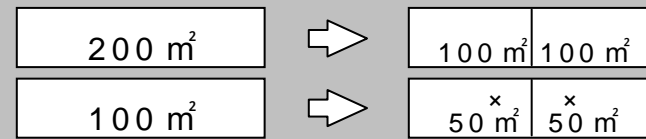
地区整備計画素案の具体的な内容

建物の整備に関する事項

【敷地の最低限度】

「低層住宅地ゾーン A」は、敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住宅地の維持・保全を図るため、敷地面積の最低限度を現行の 85 m²から 100 m²に変更します。

敷地の分割



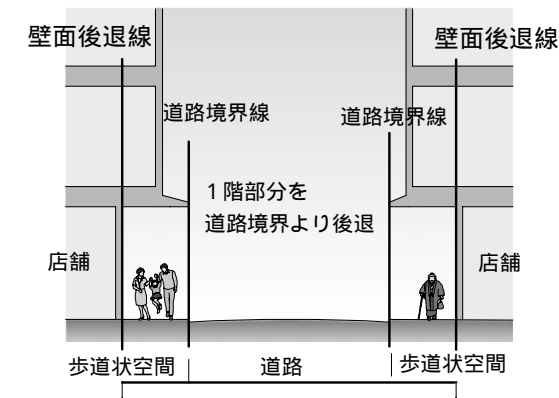
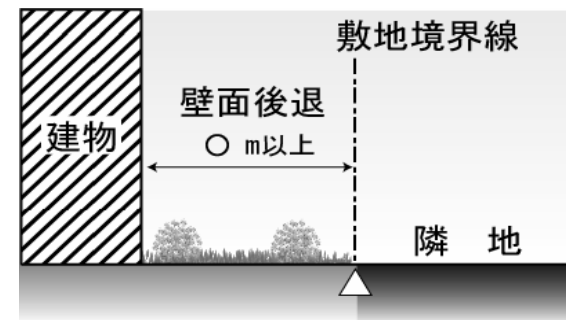
【建物の用途の制限】

近隣商業地域（中低層住宅地ゾーンと住商系沿道ゾーンの一部）では、周辺の住環境にふさわしくない風俗営業の用などに供する建物の立地を制限します。

【壁面位置の制限】

低層住宅地ゾーン A では、建築物の外壁又はこれに代わる柱から敷地境界線までの距離を 1 m とします。

低層住宅地ゾーン B・C および中低層住宅地ゾーンでは、建築物の外壁又はこれに代わる柱から敷地境界線までの距離を 0.5 m とします。



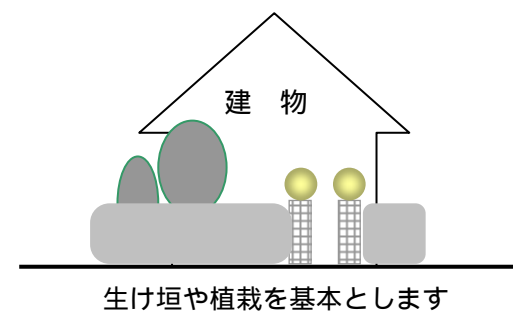
【立体壁面後退】

富士見銀座通りでは、賑わいある快適な商業空間形成に向けて、立体壁面 2 m 後退とします。

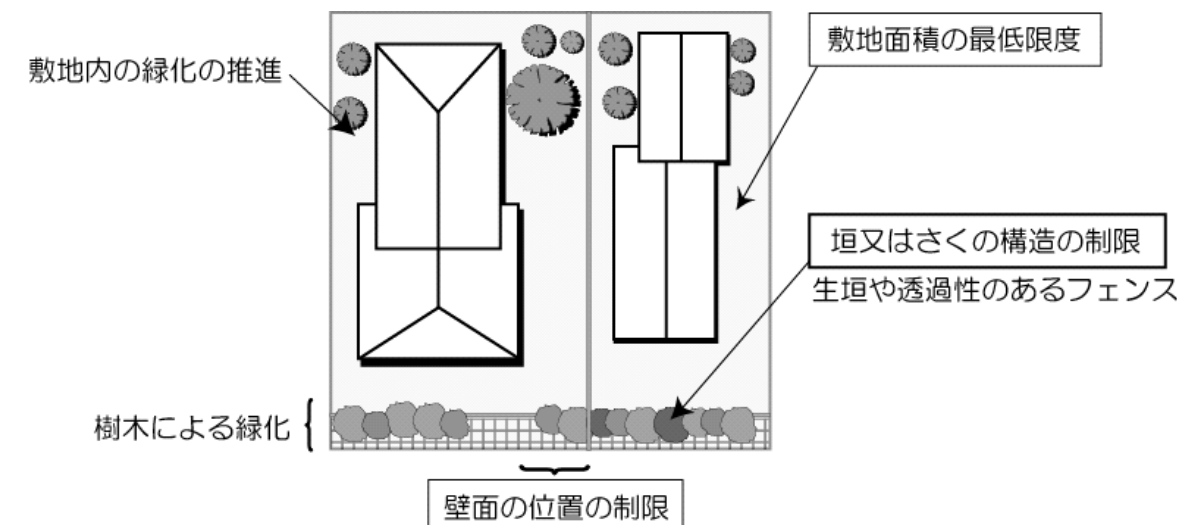
これに併せて、現在の第 2 種高度地区・準防火地域を第 3 種高度地区・防火地域へ変更します。

【垣又はさくの構造制限】

低層住宅地ゾーン A・B・C では、道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣や植栽等のほかに透視可能なフェンスに制限します。ただし、道路面からの高さが 0.6 m 以内のブロック塀はよいこととします。



生け垣や植栽を施して、緑豊かな心地よいまちなみをめざします。

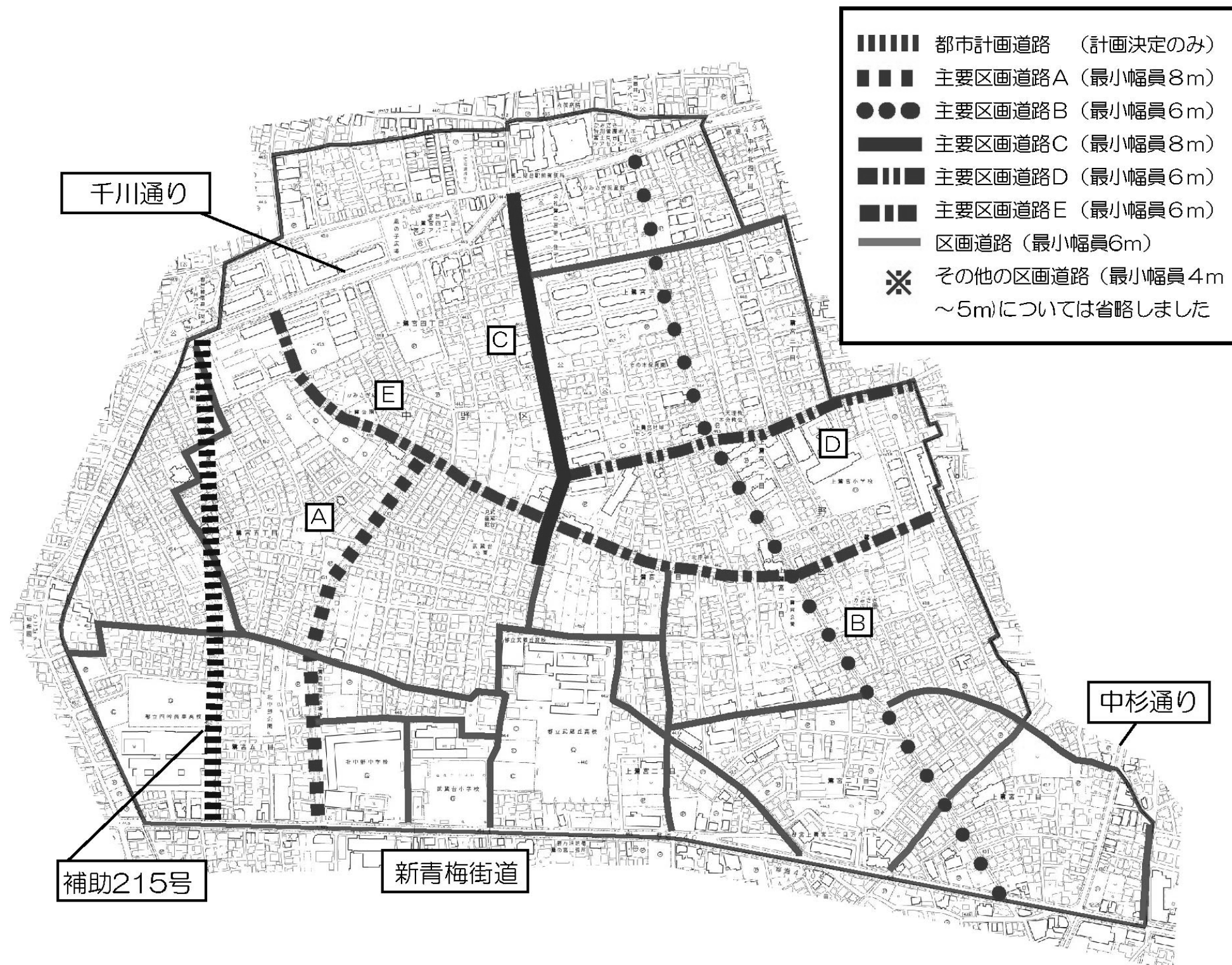


道路の整備に関する事項

日常生活の快適性及び利便性の向上と災害時の安全性を確保するために、道路基盤の整備を提案します。

道路の整備計画を検討するにあたっては、現況の道路に充分配慮し、路線や道路幅を計画しました。

(下図を参照ください。)



道路整備に関する説明

【整備手法について】

- 道路の拡幅後退部分の土地所有権は変更せず、玄関やガレージなどの出入り口部分は道路状に、その他の部分については、当面植栽による緑化を行っていただくことを提案します。
- 現況幅が4mに満たない道路部分については、「中野区生活道路の拡幅整備に関する条例」に基づき、その整備を進めます。

【道路の幅と隅切りについて】

- 地域内の主要な道路(主要区画道路)の最小幅は、8m、6mの2種類を提案します。
- その他の生活道路(区画道路)の幅は、4m ~ 5mを提案します。(注)
- 道路が交差する角敷地では、原則として底辺2mの隅切りを確保します。
- 道路の拡幅後退部分には、建築物、工作物等をつくることは出来ません。今後、皆さんに後退していただくように建築条例で規制することとします。

用途地域の変更（建ぺい率・容積率の変更）

低層住宅地ゾーン A・B では、安全でゆとりある住宅地の形成にむけた建替えが可能となるよう、用途地域（建ぺい率・容積率）を 40/80 から 50/100 に変更します。

ただし、建ぺい率・容積率の都市計画変更は東京都決定であることから、実施時期については東京都と調整を図っていきます。

これまでの経緯（参考として）

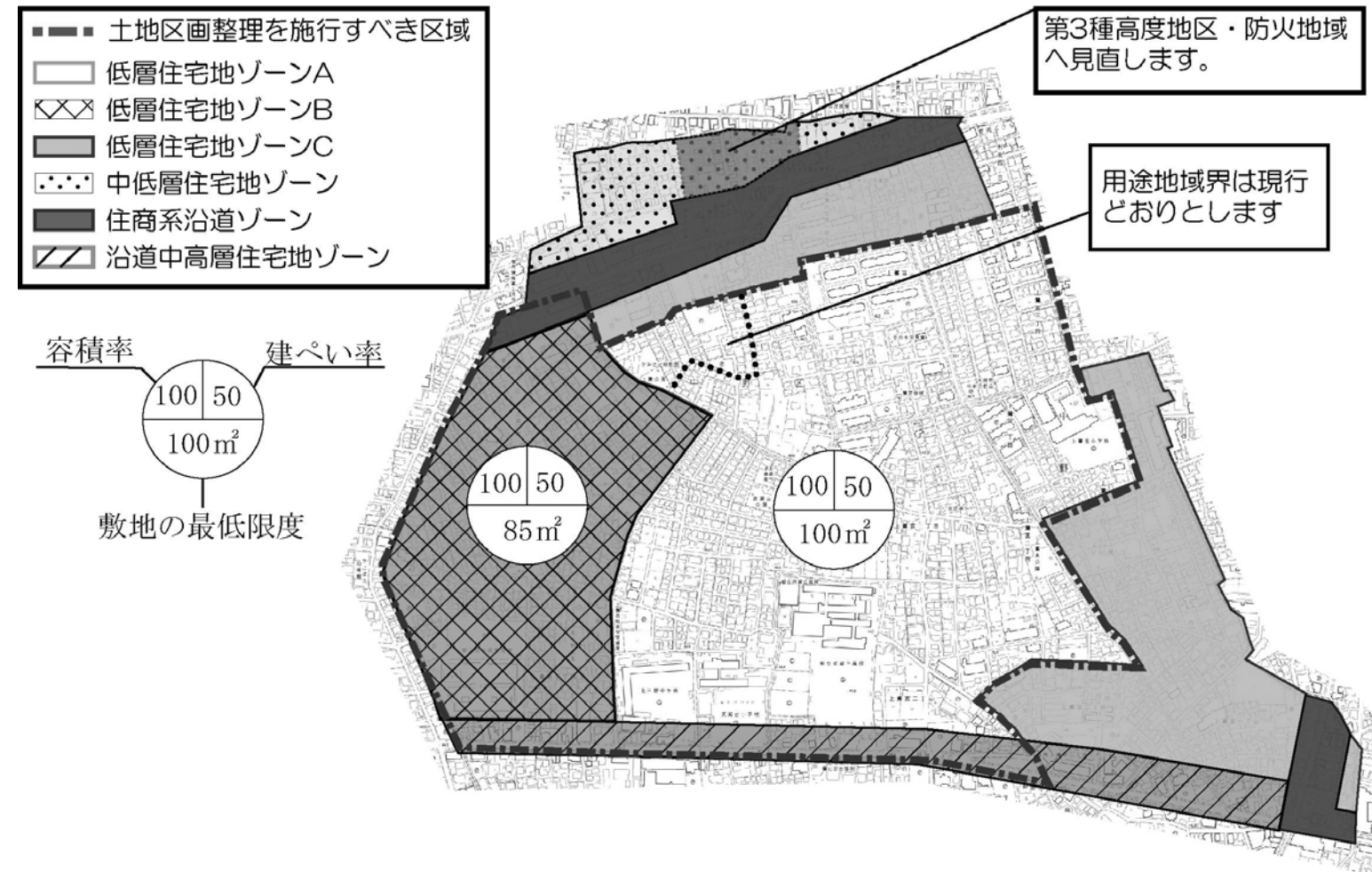
上鷺宮地域の多くは、土地区画整理事業によって道路・公園等の基盤整備を行う都市計画区域として、厳しい建築規制が適用されていますが、十分な基盤整備と住環境形成が図れないまま、市街化が進んできました。

こうした中、東京都が「土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン（平成 14 年 3 月）」（以下「ガイドライン」という）を公表し、道路などの基盤整備が一定程度進んでいる地区においては、土地区画整理事業以外の手法によるまちづくりを進めるための道筋を示しました。

上鷺宮地域は、このガイドラインをもとに、都市計画の変更が可能な地域に該当することから、区では、地域の実情や特性、地元の区民の方による「住み良いまちづくりを考える会」からの意見、平成 17 年 2 月に実施した「まちづくりアンケート」の結果などを踏まえ、良好な上鷺宮のまちづくりを目指して「地区計画」の導入を検討してきました。

上鷺宮地域は、地区計画により、地域の実情や地域の皆さんの意向を反映した整備計画を策定し、良好な住環境の維持等によって、より住み良いまちの形成を目指していきます。

変更予定部分のみを表記しました



今回かわら版

今後のスケジュール

アンケートの結果を反映した地区整備計画の素案（たたき台）を提案。

1 地区整備計画の素案を策定します。
（説明会の開催）

2 都市計画の原案の策定をします。
（説明会の開催）

3 都市計画の決定手続きを行います。

4 地区計画によるまちづくりを進めます。